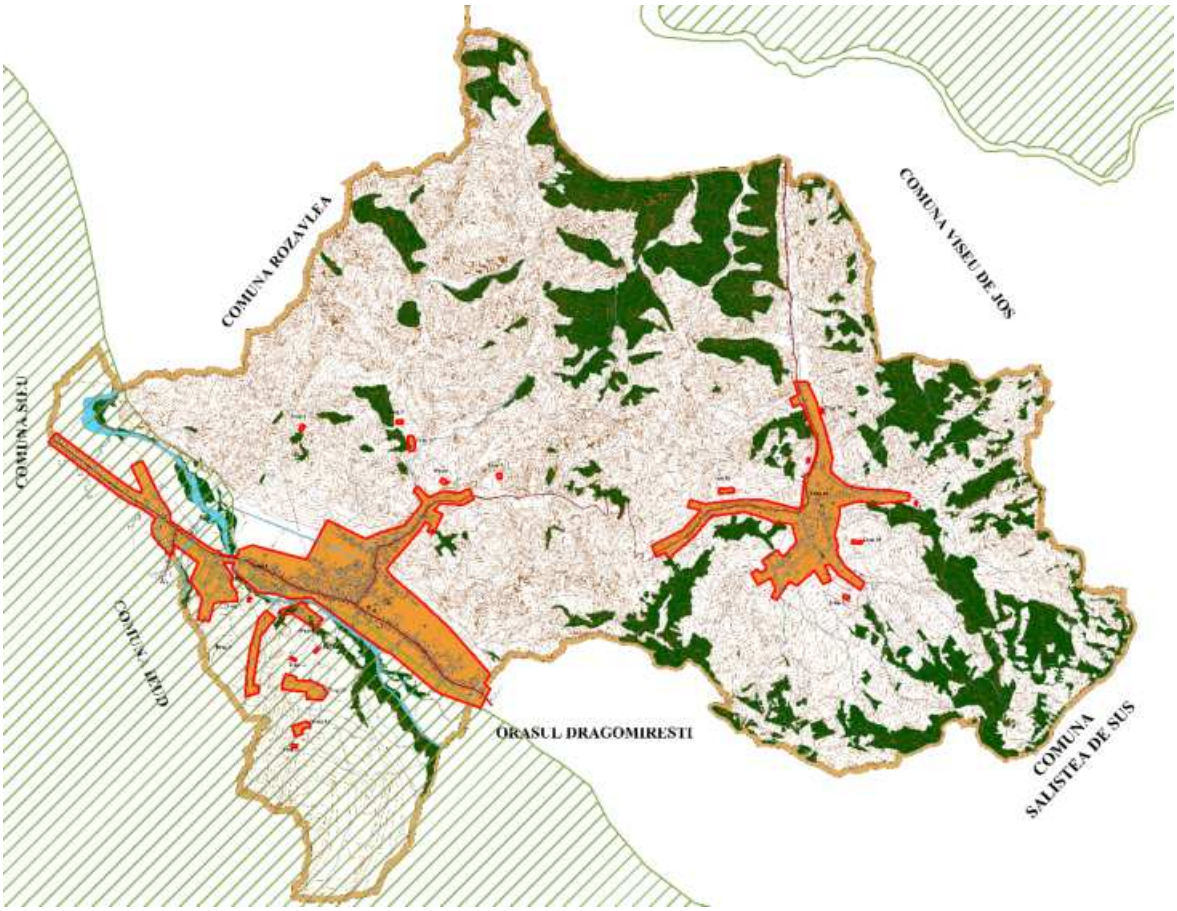
NOIEMBRIE 2014

PROIECTANT GENERAL:

S.C. IULILAU S.R.L.
Strada Regina Maria Nr.25, Bl. P1, Sc. A, Et.3, Ap. 10, Rm. Vîlcea, Județul Vîlcea
CUI: 23677644, J 38/456/2008
Tel.: + 40742.051.396
e-mail: laura.tucan@gmail.com

BENEFICIAR:

U.A.T. COMUNA BOGDAN VODĂ, JUDEȚUL MARAMUREȘ
Strada Principală Nr. 363, Comuna Bogdan Vodă, Județul Maramureș
C.I.F.: 3627579
Tel.: 0262.335.101, Fax: 0262.335.101
e-mail: primaria@primariabogdanvoda.ro



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA BOGDAN VODĂ, JUDEȚUL MARAMUREȘ

VOLUM II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism – Comuna Bogdan Vodă, Județul Maramureș
PROIECT NR.:	1160/06.05.2014
DATĂ ELABORARE:	Noiembrie 2014
BENEFICIAR:	U.A.T. Comuna Bogdan Vodă, Județul Maramureș
PROIECTANT GENERAL	**S.C IULILAU S.R.L.**
SPECIALIȘTI	Urb. Laura-Elena TUCAN – Coordonator proiect Arh. Ion AVRAM Arh. Urb. Alina Alisa BRATU

SUBPROIECTANȚI:

STUDIU DE FUNDAMENTARE REAMBULARE TOPOGRAFICĂ	
SPECIALIST	**S.C. GEOCADEX S.R.L.** Ing. Gheorghe AVRAM
STUDIU DE FUNDAMENTARE GEOTEHNIC ȘI HIDROGEOLOGIC	
SPECIALIST	**S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.** Ing. Mihai SAMOILĂ
STUDIU ISTORIC DE DELIMITARE A ZONELOR PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR	
SPECIALIST	Arh. Atestat M.P.C.N. Doina BUBULETE
STUDIU ISTORIC DE DELIMITARE A SITURILOR ARHEOLOGICE	
SPECIALIST	**S.C. VANDERLAY ARHEO S.R.L.** Arheo. Florela VASILESCU
RAPORT DE MEDIU	
SPECIALIST	**S.C. ALDI S.R.L.** Ing. Alexandru DIMACHE
STUDIU DE GOSPODĂRIRE A APELOR	
SPECIALIST	**S.C. ALDI S.R.L.** Ing. Alexandru DIMACHE

CUPRINS

CAPITOLUL I - INTRODUCERE 6

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 6

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 6

1.3. DOMENIUL DE APLICARE 9

- Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism 9
- Condiţii de aplicare 10
- Situaţii specifice şi derogări de la prevederile regulamentului 10

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 12

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 12

- Terenuri agricole din extravilan 12
- Terenuri agricole din intravilan 14
- Suprafețe împădurite 15
- Resursele subsolului 15
- Resursele de apă 16
- Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate 17
- Zone protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice) 18

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 22

- Zone expuse la riscuri naturale 22
- Zone de protecție sanitară 24

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 27

- Amplasarea față de aliniament 27
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare 28

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 29

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 30

- Alimentarea cu apă și canalizare 30
- Alimentarea cu energie electrică 32
- Alimentarea cu gaze naturale 33

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 33

Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic 33
Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în afara zonei centrului civic ...34
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....37
Spații verzi 37
Împrejmuiri 42
CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....43
3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 43
CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....46
L – ZONA PENTRU LOCUINȚE 46
L1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC.....47
LIS1 – SUBZONA PENTRU LOCUIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (P - P+3E), INSITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII 60
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII 78
IS1 – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONA CENTRULUI CIVIC, ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE 78
IS2 – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONA CENTRULUI CIVIC, ÎN AFARA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE 88
IS3 - SUBZONA PENTRU INSTITUȚII DE INTERES LOCAL AMPLASATE ÎN AFARA ZONEI CENTRULUI CIVIC 96
IS4 - SUBZONA PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ AMPLASATE DE-A LUNGUL DRUMURILOR JUDEȚENE.....105
ISID – SUBZONA PENTRU SERVICII, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE.....112
ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI DE DEPOZITARE 117
ID1 – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI DE DEPOZITARE MATERIAL DE CONSTRUCȚII 117
C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE.....121
Cr – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE: 121
Cp – SUBZONA PENTRU CĂI PIETONALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE:.....125
SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT 129

SP1 – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE, GRĂDINI AMENAJATE, PARCURI PUBLICE.....129

SP2 – SUBZONA PENTRU PERDELE DE PROTECȚIE A ELEMENTELOR DE CADRU NATURAL (APE) ȘI SPAȚII VERZI AFERENTE ELEMENTELOR DE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ 133

SP3 – SUBZONA PENTRU TERENURILE DE SPORT 137

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ 142

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ 145

GC1 – SUBZONA PENTRU CIMITIRE.....145

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ.....149

TE1 – SUBZONA PENTRU STAȚII DE POMPARE, STAȚII DE EPURARE ȘI ALTE INSTALAȚII ALE ECHIPAMENTELOR DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE: 149

CAPITOLUL V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....153

TA – TERENURI AGRICOLE 155

TF – TERENURI FORESTIERE.....159

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....163

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE 165

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE.....167

ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN PREZENTUL R.L.U. 169

LISTĂ FIGURI

Figură 1 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în zona centrului civic 35
Figură 2 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în afara zonei centrului civic 36

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă 16
Tabel 2 – Lista monumentelor istorice și a siturilor arheologice din comuna Bogdan Vodă, aprobată cu Ordonanța nr. 2361 din 2010 18
Tabel 3 – Lista siturilor arheologice înregistrate în Registrul Arheologic Național 19
Tabel 4 – Zone de protecție sanitară în zonele protejate 25
Tabel 5 – Condiții minime de construibilitate în zona centrului civic 34
Tabel 6 – Condiții minime de construibilitate în afara zonei centrului civic 34

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Rolul prezentului Regulament Local de Urbanism este de a stabili modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Bogdan Vodă. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General ale comunei Bogdan Vodă.

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al comunei Bogdan Vodă, împreună cu Planul Urbanistic General pe care îl însoțește, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform prevederilor Legii 350 / 2001, cu completările și modificările ulterioare.

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism al comunei Bogdan Vodă constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General comuna Bogdan Vodă.

Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, precum și cu respectarea filierei de avizare și aprobare, urmărită și de documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Regulament Local de Urbanism are la bază Ordinul 13N / 10.03.1999 pentru aprobarea ***Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General***, H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea ***Regulamentului General de Urbanism***, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea ***Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism***, precum și următoarele:

- *Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului*
  - Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
    - Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea 363/21.09.2006;
    - Secțiunea II – Apa: Legea 171/4.11.1997;
    - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
    - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu modificările și completările ulterioare;
    - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
    - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;

- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

➢ *Acte normative în domenii conexe*

- Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 107/25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Legea fondului funciar nr. 18/19.02.1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind expropierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/13.03.1996 a cadastrului şi a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 378/2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;

- Ordinul nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri şi programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice;
- Legea nr. 481/8.11.2004 privind protecția civilă;
- O.U.G. nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea 214/2011 pentru organizarea, administrarea şi exploatarea pajiştilor:
- Ordinului 34/N/M 30/3422/4221 al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Diferite reglementări tehnice în domeniu:
    - I 22/1999 – Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor;
    - SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare;
    - SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi;
    - STAS 10859 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- Studii pentru proiectare:
    - PE 101A/1985 – Instrucţiuni privind stabilirea distanţelor normate de amplasare a instalaţiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcţii (republicat în 1993);
    - PE 104/1993 – Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
    - PE 106/1995 – Normativ pentru construcţia liniilor electrice de joasă tensiune;
    - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali şi similari;
    - PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicaţii;
    - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică;
    - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public;
    - 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA de MT şi JT faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;
    - I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucţiuni privind proiectarea, executarea şi exploatarea reţelelor şi instalaţiilor de televiziune prin cablu;

- 3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale;
- 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
- Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

- **Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Bogdan Vodă constituie instrumentul de lucru pentru autorităţile locale şi pentru specialiştii în domeniul urbanismului şi construcţiilor, pe teritoriul administrativ al comunei, dezvoltat de-a lungul Drumului Judeţean 186 între km 33+425 și km 37+793, de-a lungul Drumului Județean 188 între km 2+161 și km 10+850 și de-a lungul Drumului Județean 186 C între km 0+000 și km 0+187.

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Bogdan Vodă. Regulamentul Local de Urbanism al comunei Bogdan Vodă este aplicabil la clădirile existente, la clădirile noi, la transformările de clădiri, la împrejmuiri și la alinieri.

Teritoriul intravilan propus este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor aferente și este compus din 75 de trupuri situate în limitele administrative ale localității. Dintre acestea T1 și T47 sunt trupurile principale, fiind cele mai important ca suprafață și constituie localitatea Bogdan Vodă și localitatea Bocicoel.

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

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 3.1. - Reglementare Urbanistică – Zonificare Funcțională*.

La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii, aşa cum au fost prezentate în ***Capitolul I – Dispoziții Generale*** *– 1.2. Baza*

legală a elaborării. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit și natural.

Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor, iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Fac excepţie de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administraţia publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unităţii teritoriale de referinţă din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcţii existente, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate şi viabilizate şi pentru care se impune reparcelarea.

- **Condiţii de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Bogdan Vodă, preia prevederile Regulamentului General de Urbanism şi le detaliază pe zone și subzone funcționale. De asemenea, prezentul R.L.U. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu respectarea condițiilor impuse în prezentul regulament, cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

În cazul operaţiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcţii şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate şi aprobate conform legii.

- **Situaţii specifice şi derogări de la prevederile regulamentului**

Prin **situaţii speciale** se înţeleg:

- Parcelările sau reparcelările rezultate în urma elaborării uni Plan Urbanistic Zonal (dezmembrări şi eventual recomasări în urma cărora rezultă minim patru loturi alăturate destinate construirii);
- Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicţii de autorizare până la întocmirea şi aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale (ex.: zone ce necesită configurarea tramei stradale);

- inserţia unor funcţiuni care influenţează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulaţiei, asupra mediului etc.);
- operaţiunile urbanistice importante;

Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.), Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Autorizarea construcţiilor, în orașul Bogdan Vodă se va realiza, astfel:

- **direct**, pentru o parcelă care respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- pe bază de **P.U.Z.** pentru următoarele categorii de intervenţii şi proiecte noi[1]:
  - Zona centrală a comunei;
  - Zonele construite protejate și de protecție a monumentelor;
  - Zonele de agrement și turism;
  - Zonele / Parcurile industriale, tehnologice și zonele de servicii;
  - Parcelările, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
  - Infrastructuri de transport;
  - Zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
  - Alte zone stabilite de Primăria comunei Bogdan Vodă.[2]

Perntru construcțiile existente, se admit intervenții (reparații, renovări etc.) cu autorizație directă în condițiile legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al comunei Bogdan Vodă se face numai în condiţiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate realiza punctual prin Planuri Urbanistice Zonale avizate şi aprobate potrivit legislaţiei în vigoare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al comunei Bogdan Vodă în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea prezentului Plan Urbanistic General şi a Regulamentului Local aferent.

[1] Conform Legii 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;*
[2] Ibidem

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele afectate de utilităţi publice, zonele protejate şi de protecţie a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecţie prevăzut în legislaţie, zonele de risc natural, zonele cu interdicţie temporară ori definitivă de construire şi zone în care se preconizează operaţiuni urbanistice (regenerare urbană, restructurare urbană, renovare urbană, revitalizare urbană, reabilitare urbană etc.).

Pentru zonele aminitite anterior şi pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, la eliberarea autorizaţiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerinţelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerinţelor prevăzute în prezentul Regulament de Urbanism.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt permise cu condiţii următoarele utilizări:

- reţele tehnico-edilitare amplasate conform studiilor de specialitate;
- construcţiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcţii generatoare de riscuri tehnologice etc.).

Nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi.

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

▪ Terenuri agricole din extravilan

Terenurile cu destinaţie agricolă sunt[3]: terenurile agricole productive, cele cu vegetaţie forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agro-zootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi staţiile de depozitare care servesc nevoilor agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

Terenurile agricole productive[4] cuprind suprafeţe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantaţii de hamei și duzi, păşuni, fâneţe, sere, solarii, etc.

Necesitatea extinderii localităţii poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafeţe de teren, destinate activităţilor agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

[3] Conform Ordinului pentru aprobarea reglementărilor tehnice *"Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism"* - G.M. - 007 - 2000
[4] Ibidem

Terenurile agricole din extravilanul comunei Bogdan Vodă (majoritatea fiind fânețe și terenuri arabile) sunt identificate dispersat și intercalat în întreg teritoriul administrativ al comunei.

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor[5], conform *Ordonanței de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente*, *cu modificările și completările ulterioare:*

- pajişti proprietate publică a statului, administrate de Agenţia Domeniilor Statului, denumită ADS;
- pajişti proprietate publică a comunelor, oraşelor, municipiilor şi a municipiului Bucureşti, administrate de consiliile locale ale acestora;
- pajişti proprietate privată a statului, administrate de ADS;
- pajişti proprietate privată a comunelor, oraşelor, municipiilor şi a municipiului Bucureşti, administrate de consiliile locale ale acestora;
- pajişti proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice;
- pajişti proprietate publică a statului, administrate de Regia Naţională a Pădurilor - Romsilva.

Prin excepție de la paragraful anterior, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, pentru:

- amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- înfiinţarea de noi capacităţi de producere a energiei regenerabile, în condiţiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiştilor;
- lucrări privind apărarea, ordinea publică şi siguranţa naţională, declarate de utilitate publică în condiţiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- operaţiuni şi lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea ţiţeiului şi a altor resurse minerale naturale, desfăşurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operaţiuni şi lucrări de construcţii în legătură cu acestea şi operaţiuni legate de extracţia, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea şi comercializarea producţiei de ţiţei şi resurse minerale naturale;
- reconstituirea dreptului de proprietate în condiţiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a

[5] Pajiștile permanente din extravilanul localităților, denumite **pajişti permanente**, sunt terenuri consacrate producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane care nu au făcut parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatație timp de cel puțin 5 ani sau mai mult, așa cum este prevăzut la art. 4 alin (1) litera (h) din Regulamentul (UE) nr. 1.307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 17 decembrie 2013 de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de abrogare a Regulamentului (CE) nr. 637/2008 al Consiliului și a Regulamentului (CE) nr. 73/2009 al Consiliului.
Pajiștile permanente pot include și alte specii, precum albuștii și/sau arborii, utilizați și pentru pășunat, cu condiția ca iarba și alte plante furajere să rămână predominante, precum și terenurile bune pentru pășunat care fac parte din practicile și obiceiurile locului, unde, în mod obișnuit, suprafețele de pășunat nu sunt predominant acoperite cu iarbă și cu alte plante furajere erbacee.

imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările şi completările ulterioare;
- lucrări privind apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională, declarate de utilitate publică în condiţiile Legii nr. 33/1994, republicată;
- lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/judeţeană/regională iniţiate de autorităţile administraţiei publice locale.

Excepţiile prevăzute la paragraful anterior, se realizează cu obligaţia ca beneficiarul scoaterii definitive din circuitul agricol a pajiştilor să recupereze din terenurile neproductive o suprafaţă egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol. Avizarea scoaterii definitive din circuitul agricol fără obligația de recuperare se face până la echivalarea suprafeței de pajişti din România cu suprafața prevăzută la art. 6 alin. (2) din Regulament. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se avizează scoaterea definitivă din circuitul agricol a acetor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajişti la nivel local, județean sau național, după caz, sub cea prevăzută la art. 6 alin (2) din Regulament.

Legea fondului funciar nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii 50/1991, condiţionează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai a construcţiilor care servesc activităţilor agricole (adăposturi animale, spaţii depozitare recolte şi utilaje agricole).

Autoritățile administrației locale ale comunei Bogdan Vodă vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv.

- **Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specific localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament[6].

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea obiectivelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General, împreună cu Consiliul Local al comunei Bogdan Vodă pentru dezvoltarea spațială a localității și implicit ocuparea raţională a terenurilor.

Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv.

[6] Conform Ordinului pentru aprobarea reglementărilor tehnice *"Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism"* - G.M. - 007 - 2000

- **Suprafețe împădurite**

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice şi ecologice a acestora.

Fondul forestier naţional este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producţie ori administraţie silvică, iazurile, albiile pârâielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri şi sunt incluse în fondul forestier naţional terenurile cu o suprafaţă de cel puţin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălţime minimă de 5 m la maturitate în condiţii normale de vegetaţie[7].

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional sunt permise - cantoane silvice, drumuri şi căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării.

Cabanele şi construcţiile destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecţiei Mediului şi al Ministerului Turismului.

Zona de protecţie (interdicţie de construire) a suprafeţelor împădurite este de minim 15m.

Conform Legii nr. 26/1996 - Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor**. Astfel, intravilanul propus al comunei Bogdan Vodă nu se extinde pe suprafeţele împădurite, iar asupra drumurilor forestiere nu se intervine prin propuneri de modernizare a profilului, păstrându-se caracterul de întreţinere forestieră.

- **Resursele subsolului**

Substanţele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat şi gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare şi disperse, substanţele nemetalifere şi rocile utile, apele minerale, nămolurile şi turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale şi gazele necombustibile.

Conform Adresei nr. 6803/20.06.2014 furnizată de Agenția Națională pentru Resurse Minerale, pe suprafața comunei Bogdan Vodă, este activ un permis de exploatare nr. 16660/2013, substanță nisip și pietriș, titular M-BARSAN TRANS Bârsane, amplasat pe Râul Iza.

De asemenea, tot teritoriul comunei are suprapunere pe un perimetru de exploatare petrol "E VII – 1 Maramureș", titular OMV – Petrom.

În cazul în care se vor descoperi alte resurse ale subsolului în comuna Bogdan Vodă, precum cele din categoriile menționate anterior, vor putea fi permise construcţii industriale necesare

[7] Conform Legii nr. 26 / 1996 - Codul Silvic

exploatării şi prelucrării acestora, numai cu avizul Consiliului Local Bogdan Vodă, prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale.

- **Resursele de apă**

Conform adresei obținute de la *Administrația Națională "Apele Române" – Sistemul de Gospodărirea Apelor Maramureș* – cu nr. 2117/0.06.2014:

- pe raza comunei Bogdan Vodă, Județul Maramureș, A.N.Apele Române, prin Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș, nu are în administrare foraje/fântâni de monitorizare a apelor subterane;
- pe raza comunei Bogdan Vodă, Județul Maramurel, A.N. Apele Române, prin Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș, are în administrare conform Legii Apelor 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare), cursurile de apă cu lungimi mai mari de 5 km sau cursuri de apă a căror suprafață bazinală depășește 10 km².

Apele de suprafață în administrarea A.N. Apele Române, prin Sistemul de Gospodărire a Apelor Maramureș din zona comunei Bogdan Vodă sunt: râul Iza, valea Slatina, valea Gârbova Mare, cursuri de apă codificate conform "Atlasului Cadastrului Apelor din România, ediția 1992", acestea având zonele de protecție conform Anexei 2 din Legea Apelor 107/1996 modificată și completată prin Lefea 310/2004.

Zonele de protecție prevăzute de art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu completările și modificările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, care trebuie figurate obligatoriu pe planuri, se instituie pentru albia minoră a cursurilor de apă.

Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice, sunt:

Tabel 1 *– Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă*

Lățimea cursului de apă	Sub 10 m	10 – 50 m	peste 51 m
Lățimea zonei de protecție	5 m	15 m	20 m
Cursuri de apă regularizate	2 m	5 m	5 m
Cursuri de apă îndiguite	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore.

În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Fac excepție de la aceste prevederi, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător

clasei de importanţă. Lucările efectuate în zona inundabilă se vor executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

- **Zone cu valoare peisagistică şi zone natural protejate**

Zona naturală protejată este o suprafaţă delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat şi cuprinde parcuri naţionale, rezervaţii naturale, rezervaţii ale biosferei, monumente ale naturii (conform Legii 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005).

În teritoriul administrativ al comunei Bogdan Vodă se află 15% din ***Situl Natura 2000, declarat ca atare prin Ordinul nr. 1964 din 13/12/2007*** Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 98 din 07/02/2008.

Situl include cursul râului Iza, zone umede şi zone cu păduri de foioase, de amestec şi de conifere. Valea Izei se prezintă ca un remarcabil culoar tectonic în Depresiunea Maramureşului. În cursul superior, Iza şi-a format un defileu în calcare jurasice şi la ieşire valea se lăţeşte în sedimente oligocene şi eocene. Dealul Solovan este bine individualizat între râul Iza şi afluenţii săi. În partea superioară a serpentinelor dealului Solovan se găseşte o peşteră săpată de apele din precipitaţii, uşor accesibilă şi de interes turistic. În cadrul sitului se păstrează cea mai întinsă şi reprezentativă suprafaţă de păduri virgine din nordul Carpaţilor, păduri de molid şi păduri de amestec molid-brad-fag, cu vârste de peste 150-200 de ani. Situl include 10 habitate naturale de interes comunitar, ce constituie obiective de conservare. Habitatul prioritar este reprezentat de turbăriile active. Dintre speciile de interes comunitar găzduite de sit menţionăm două specii de mamifere, opt specii de peşti, alături de mai multe specii de amfibieni şi nevertebrate (câteva specii de crab şi croitorul alpin). Situl include rezervaţia naturală Arcer Ţibleş Bran, Peştera şi Izvorul Albastru al Izei, precum şi rezervaţia Dealul Solovan.

Dincolo de calitatea cadrului natural al sitului mai sus menţionat (protejată legal), cele două aşezări ale comunei Bogdan Vodă prezintă, asemenea multor aşezări rurale româneşti, caracteristica unui peisaj antropic echilibrat, datorat aşezării adecvate pe teren a construcţiilor. Înşirarea pe văi a loturilor cu case, rezervând părţile posterioare ale acestora pentru terenurile agricole, organizările variate ale gospodăriilor, în funcţie de starea familiilor, arhitectura foarte personalizată a caselor autentice maramureşene, expresia artistică datorată unei ştiinţe a utilizării materialelor naturale şi a culorilor tari, dar nestridente, vegetaţia, cursurile apelor compun peisajul specific al satelor comunei Bogdan Vodă

Totodată, Comuna Bogdan Vodă se învecinează cu ***Situl Natura 2000 ROSCI10124 – Munții Maramureșului***.

În vederea protejării elementelor valoroase de peisaj şi cadru natural, mai sus menţionate, se interzice agresarea acestora cu construcţii fără specific sau degradarea fondului construit existent, care constituie riscuri de alterare a peisajului local. Specificitatea lui este susţinută de comportamentul uman, de mentalitatea de viaţă, respectiv de comunicare a oamenilor. În

aceste condiţii peisajul maramureşean al celor două aşezări cunoscute în istoria locurilor poate fi perpetuat (în cazul menţinerii expresiei pozitive) sau recompus, luând în seamă posibilităţile de percepţie ale depresiunii în care sunt amplasate, interesul vizitatorilor de pretutindeni care cunosc trăsăturile identitare pregnante ale locurilor, dorinţa generală de dezvoltare a ramurii turismului (cu toate formele sale de manifestare).

De asemenea, pentru a proteja punctele cheie de belvedere și percepție panoramică a satelor Bogdan Vodă și Bocicoel, este interzisă amplsarea oricăror elemente mobile sau imobile în punctele și direcțiile de percepție reprezentate în ***Planșele 3.1.1. – 3.1.2. : Reglementări urbanistice – Zonificare, scara 1:5.000***.

- **Zone protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice)**

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (monumente istorice, ansambluri istorice și rezervații de arhitectură) și în zonele lor de protecţie, se va face cu avizul Direcției Județene de Cultură Maramureș (pentru monumente clasa B), respectiv cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional (pentru monumente clasa A), precum şi al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinului Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional nr. 2361/2010:

Tabel 2 *– Lista monumentelor istorice și a siturilor arheologice din comuna Bogdan Vodă, aprobată cu Ordonanța nr. 2361 din 2010*

Nr. crt.	Cod L.M.I. 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	MM-I-s-B-04374	Aşezare	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	"La Podeţ"	Epoca bronzului
2	MM-I-s-B-04375	Aşezare fortificată	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	"Grădina lui Cârlig"	sec. XIII - XIV
3	MM-I-s-A-04376	Mănăstirea Cuhea	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	"La Mănăstirea Cuhea"	sec. XIII - XIV
4	MM-I-m-A-04376.01	Biserică de piatră	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	"La Mănăstirea Cuhea"	sec. XIII - XIV
5	MM-I-m-A-04376.02	Necropolă medievală	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	"La Mănăstirea Cuhea"	sec. XIII - XIV
6	MM-II-m-A-04524	Biserica de lemn "Sf. Nicolae	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	367	1718
7	MM-II-m-A-04525	Casa de lemn Deac Vasile Moşu	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	Str. Bocicoiel 578	1780

***Tabel 3** – Lista siturilor arheologice înregistrate în Registrul Arheologic Național*

Nr. crt.	Cod R.A.N.	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Cronologie
1	107412.08	Aşezarea medievală de la Bogdan Vodă - Casa Vasile Buftea	locuire	aşezare	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	Epoca medievală / sec. XIV
2	107412.07	Aşezarea de epocă medievală de la Bogdan-Vodă - Vatra satului. la vest de actuala biserică veche de lemn, în apropierea locului în care, înainte vreme, Valea Bocicoielului se vărsa în Iza.	locuire	aşezare	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	Epoca medievală
3	107412.06	Aşezarea din epoca bronzului de la Bogdan Vodă. Pe malul drept al Izei, la confluenţa acesteia cu Valea Bocicoielului	locuire	aşezare	sat BOGDAN VODĂ; comuna BOGDAN VODĂ	Epoca bronzului

Pentru protejarea acestor obiective cu valoare deosebită se va institui un regim de protecție strictă cu caracter permanent, prin zonele delimitate[8] în conformitate cu *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare*.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanţă a lemnului şi a culorilor calde, pământii. Clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă, în special cu stilul specific maramureşean. Se recomandă acoperişul cu streaşină şi pantă mare, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale, preferabil lemnul. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din șindrilă.

Intervenţiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afectează valoarea identificată.

Proprietarii construcțiilor monument istoric și a celor cu valoare istorică și arhitecturală deosebită, precum construcțiile din lemn din zona de protecție a monumentului istoric cu *codul LMI MM-II-m-A-04525 – Casa de lemn Deac Vasile Moșu,* reprezentative pentru

[8] Pentru delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor, vezi Planșa 3.1.1. – 3.13. – Reglementări urbanistice - Zonificare

arhitectura maramureșeană, sunt obligați să protejeze și să întrețină periodic aceste construcții, pentru a evita degradarea sau distrugerea lor.

Se recomandă, în măsura fondurilor locale disponibile, realizarea unor parteneriate între Primăria comunei Bogdan Vodă și proprietarii construcțiilor menționate la paragraful anterior, în vederea introducerii acestora în circuitul turistic și organizarea unor expoziții periodice atât în interior, cât și în curtea aferentă construcțiilor. În cazul în care aceste parteneriate nu sunt posibile, se recomandă ca Primăria comunei Bogdan Vodă să subvenționeze lucări de reparații, întreținери sau restaurări ale acestor construcții sau să acorde împrumuturi pentru proprietari, în vederea întreprinderii acestor lucrări.

În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA), trebuie respectate următoarele:

- În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicaţie, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcţiile de reţele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătăţiri funciare, reţelele de telecomunicaţii, amplasarea de antene şi relee de telecomunicaţii, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum şi alte lucrări ce afectează suprafaţa solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecţie, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităţii şi indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

- Intervenţiile de construire de tipul celor enumerate anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidenţiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităţilor umane curente.

- Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafaţa afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).

- Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

- Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), reţele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătăţiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte şi suprafaţa mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) şi întocmirea unui raport de specialitate.

- Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenţei sau absenţei materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuţia lor spaţială, caracterul şi starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiţiei conform Art. 7 din Ordonanţa Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

- Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentaţia beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiţie şi de a propune, prin *Raportul de diagnostic arheologic*, soluţiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

- Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

- Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicaţie, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel şi întocmirea unui raport de specialitate.

- Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezenţa sau absenţa materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

- Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

- În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

- Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor.

- Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la subpunctul 1, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Maramureș, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

- Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

- se va întocmi PUZ-CP.

- ***Se interzice*** efectuarea de săpături/sondaje/foraje şi amplasarea de construcţii de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.

2.2.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- **Zone expuse la riscuri naturale**

Pe baza observațiilor din teren, din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate în comuna Bogdan Vodă s-au delimitat zone cu restricții din punct de vedere al construibilității, zone în care amplasarea unor viitoare construcții va fi tratată corespunzător. Aceste zone și restricțiile aferente sunt:

Zone afectate de cutremure de pământ

- La amplasarea construcțiilor în zonele cu linii tectonice se va ține seama de comportarea construcțiilor la seism din zonele adiacente;
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate, distanțele dintre clădiri, regimul de înălțime, sistemul tehnic constructiv, tipul fundațiilor și adâncimea de fundare sunt diferite de la o zonă la alta și sele se stabilesc pe baza proiectelor executate de către specialiști atestați;
- Funcție de condițiile geotehnice specifice pe zone, proiectarea construcțiilor ce urmează a se executa sau a construcțiilor existente ce necesită lucrări de consolidare se va face în conformitate cu prevederile normativului P 100/2013 și a O.G. nr. 20/1994.

Zone afectate de fenomene de inundabilitate

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române[9];
- Se vor executa lucrări de curățire și regularizare de-alungul pârâului Bocicoel și a afluenților;
- Pe terenurile introduse în intravilan prin prezentul P.U.G. (cele din satul Bocicoel) și care se află în zonă inundabilă, se institutie interdicție temporară de construire până la executarea lucrărilor mai sus menționate, respectiv de regularizare a cursului de apă Bocicoel.

Zone afectate de fenomene de instabilitate

- Stabilirea limitei intravilanului (propus prin prezentul P.U.G.) a fost trasată pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate – nu au fost introduse în intravilan terenuri amplasate în zone de riscuri naturale;

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

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni la suprafața versantului;
- Amenajarea terenului prin nivelare și drenare a apelor se va face pentru întreaga zonă afectată;
- Depozitarea pământului sau a materialelor pentru construcție se va face în așa fel încât să nu înlăture vegetația actuală fixată pe sol;
- Talpa fundațiilor să se așeze pe roca de bază sau imediat sub o posibilă suprafață de alunecare calculată;
- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele cu probabilitate foarte mare de producere a alunecărilor de teren sau improprii de construit din alte motive – panta mare – inundabilitate etc., se fac următoarele precizări:

- Se recomandă să fie interzisă amplasarea de construcții de orice fel, sau acestea vor fi făcute pe răspundere proprie;

[9] Zonele de protecție ale cursurilor de apă din comuna Bogdan Vodă sunt specificate la Capitolul II – Stadiul actual al dezvoltării – Subcapitolul 2.9. Echipare edilitară – Gospodărirea apelor

- Alocarea de fonduri pentru reconstrucția vehetală și redarea în circuitul agro-silvic-ecologic a suprafețelor afectate;
- Eliminarea efectului de eroziune la baza versantului prin lucrări hidrotehnice pe cursul pârâielor și torenților din zonă;
- Executarea de lucrări de stabilizare a zonei (ziduri de sprijin, drenuri, etc.).

Riscul antropic

- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la Electrica S.A.;
- La sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilități și zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare.
- La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

- **Zone de protecție sanitară**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații;
- Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.[10]

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.[11]

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.[12]

[10] Conform art. 2 din *Ordinli Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației*
[11] Ibidem

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele: [13]

Tabel 4 ***– Zone de protecție sanitară în zonele protejate***

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete	50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete	500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine	100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete	500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
- Ferme și crescătorii de struți	500 m
- Ferme și crescătorii de melci	50 m
- Spitale, clinici veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
-Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m

[12] Conform art. 9 din *Ordinul Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*
[13] Conform art. 11 din *Ordinul Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*

- Depozite controlate pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
- Crematorii umane	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice	500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.[14]

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisa în aerul ambiant din teritoriile protejate. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să se supună reglementărilor precizate anterior.[15]

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, gradinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.[16]

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile - limită ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:[17]

a. în perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (AeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înaltime fata de sol, sa nu depasesca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

[14] Conform art. 12 din *Ordinul Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*
[15] Conform art. 13 din *Ordinul Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*
[16] Conform art. 14 din *Ordinul Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*
[17] Conform art. 16 din *Ordinul Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*

b. în perioada noptii, între orele 23,00 - 7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcţiuni complementare – învăţământ etc.), amplasate în zona de protecţie sanitară a cimitirelor, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncţionalităţi (măsuri adoptate prin spirjinul administraţiei locale):

- interzicerea amplasării locuințelor noi;
- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;
- plantarea intensivă a zonelor de protecție sanitară și constituirea acestora în perdele de protecție și zone tampon;

2.3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin ***aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public***. În condițiile prezentului regulament, racordarea la colț a aliniamentului se va realiza printr-o teșitură de cel puțin 2,50 m pentru străzi cu unghiul de deschidere până la 100 de grade sau cu o curbă înscrisă în ea. Pentru străzile cu unghiuri mai mari de 100 de grade, aliniamentul va fi prevăzut numai cu racordare curbă.

În situaţiile în care prezentul regulament prevede realinieri[18], ***aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public***. Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Regimul normal de grupare a construcțiilor, în cadrul întregii comune, va fi izolat. În mod excepțional, în comuna Bogdan Vodă, regimul construcțiilor va fi înșiruit sau grupat.

În cazul în care se va construi în afara regimului de aliniere reglementat prin prezentul regulament și nu există o documentație de urbanism anterioară de derogare de la prescripțiile zonei funcționale în care se încadrează prin P.U.G., construcția va fi demolată. Pentru aceste construcții, nu va fi permisă nici o reparație parțială sau totală la întreaga clădire menite să prelungească durata și soliditatea acestor clădiri, decât cu retragerea stabilită prin prezentul regulament.

[18] Realinierile sunt prevazute în cazul lărgirii circulaţiilor existente

Construcţiile amplasate la aliniament vor fi păstrate în stare bună şi vor fi curate.

Orice teren pentru care se propune modificarea aliniamentului, nu va putea fi construit decât cu cedarea către domeniul public al comunei a porțiunii de teren și până la limita alinierii reglementate prin prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea faţă de aliniament se face conform legii şi în condiţiile prezentului regulament privind derogările.

Sunt admise depăşiri locale ale alinierilor, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăşi limita retragerii faţă de aliniament cu maxim 1,20 m ;
b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanţă minimă de 2,00 m faţă de limitele laterale ale parcelei (marginile faţadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălţime minimă de 3,50 m faţă de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevaţie, o suprafaţă maximă echivalentă cu 50% din suprafaţa faţadei.

- **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare**

Construcțiile vor fi amplasate față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. Excepțiile vor fi tratate în zonele și subzonele funcționale detaliate în capitolul următor.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale, reglementată prin documentații ulterioare de urbanism, va respecta prevederile Codului Civil, respectiv:

- Retragere la minim 2,00 m față de limita laterală de proprietate, în cazul fațadelor cu ferestre;
- Dispunere pe limita laterală, în cazul fațadelor cu calcan și cuplarea acestora cu construcțiile vecine. În cazul în care calcanele laterale rămân vizibile, proprietarul este obligat a le trata în același timp cu fațada principală.

Construcțiile vor fi amplasate față de limita posterioară la o distanță de minim 5,00 m. Excepțiile vor fi tratate în zonele și subzonele funcționale detaliate în capitolul următor.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Orice proprietate va trebui să aibă acces direct la o stradă. Nu se va accepta ca o proprietate să aibă acces numai la un pasaj pietonal; aceasta va trebui să aibă acces şi la stradă. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional, se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute în paragraful anterior, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute în primul paragraf sunt detaliate în prescripțiile specifice pentru zonele și subzonele funcționale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se admit aleile carosabile din interiorul amplasamentului, pentru a asigura accesul la o proprietate, cu următoarele condiții:

- cu o bandă de circulaţie de 3,5 m lăţime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulaţie de 7 m lăţime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

<u>În zonele de siguranţă</u> ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulaţie pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

<u>Zonele de protecţie variază în funcţie de categoria drumului, astfel:</u>

- Pentru Drumuri Județene – **20 m** din ax;

Intrările proprietăților, a căror fațadă este la liniile trotuarelor, nu pot avea scări de intrare așezate pe trotuare. Proprietarii sunt obligați a avea un gang, cu ușă de intrare în interiorul proprietății sale, cu cel puțin 1,50 m de la trotuar; scările de intrare la orice clădire cu etaj, vor fi construite din material solid, având lățimea principală de cel puțin 1,40 m.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă și canalizare**

Toate construcțiile trebuie racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare. Soluții individuale se admit doar în cazul trupurilor izolate, unde racordarea la rețeaua publică ar presupune costuri foarte mari. Astfel, în cazul soluţiilor individuale de alimentare cu apă şi canalizare[19] se aplică următoarele condiţii :

- Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalaţii de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităţilor gospodăriei proprii;
- Pentru canalizare pot fi utilizate instalaţii de capacitate mică de epurare;
- Obținerea avizului Agenției de Mediu și Agenției Naționale a Apelor Române;

În scopul folosirii raţionale şi protejării calităţii resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligaţii:

- Să adopte tehnologii de producţie cu cerinţe de apă reduse şi cât mai puţin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa şi să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanţii evacuaţi o dată cu apele uzate;
- Să urmărească, prin foraje de observaţii şi control, starea calităţii apelor subterane din zona de influenţă a staţiilor de epurare, depozitelor de substanţe periculoase, produse petroliere şi a reziduurilor de orice fel.

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor *Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică*, următoarele obiective:

- Construcţiile şi instalaţiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare, care vor fi implementate odată cu dezvoltarea sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare;

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune (dacă vor exista pe teritoriului comunei), se va institui zona de protecţie sanitară cu regim sever, cu o rază de **10 m**.

În cazul în care vor exista captări pe teritoriul comunei Bogdan Vodă, zona de protecţie sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- **100 m**, pe direcţia amonte de priză;
- **25 m**, pe direcţia aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- **25 m** lateral, de o parte şi de alta a prizei.

[19] Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor, Capitolul II, Secţiunea I, Articolul 9

Măsuri cu privire la exploatarea şi amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecţie sanitară cu regim de restricţie

Terenurile cuprinse în zona de protecţie sanitară cu regim de restricţie pot fi exploatate agricol de către deţinătorii acestora, dar cu respectarea condiţiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică.*

Măsuri cu privire la utilizarea suprafeţelor incluse în zonele de protecţie sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecţie sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării şi întreţinerii sursei, construcţiei şi instalaţiei de alimentare cu apă, în condiţiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică***.**

Măsuri referitoare la protecţia sanitară a construcţiilor şi instalaţiilor

Dimensionarea zonei de protecţie sanitară cu regim sever pentru staţiile de pompare, instalaţiile de îmbunătăţire a calităţii apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, staţii de dezinfecţie şi altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducţiunile şi reţelele de distribuţie se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- staţii de pompare, **10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalaţii de tratare, **20 m** de la zidurile exterioare ale instalaţiei;
- rezervoare îngropate, **20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducţiuni, **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din reţelele de distribuţie, **3 m**.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

La intersecţia aducţiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducţiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanţă între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.[20] În aceste zone de traversare, aducţiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de **5 m**, de o parte şi de alta a punctului de intersecţie.

În cazul în care reţelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puţin de **3 m** de acestea, reţeaua de apă potabilă se va aşeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiţia de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea îngheţului.

În zonele de protecție sanitară enumerate mai sus, se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție și se recomandă plantarea intensivă cu vegetație înaltă, care să constituie o zonă tampon cu teritoriile protejate.

[20] Conform H.G.R. 930/2005 pentru aprobarea *Normelor special privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică.*

- **Alimentarea cu energie electrică**

În prezent, comuna Bogdan Vodă este alimentată cu energie electrică prin linii electrice de medie tensiune – 20 kV, conform aviz nr. 42543/03.12.2014, eliberat de ELECTRICA S.A. – Filiala Trasilvania Nord.

Conform "*Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007)* dimensiunea zonei de protecție și de siguranță a capacităților energetice este de 24 m pentru LEA. 20 kV. Pentru a se putea construi pe acest teren este necesar să se respecte următoarele distanțe minime de siguranță față de releele electrice existente:

- **1,00 m** – distanța pe orizontală între un stâlp al **LEA 0,4 kv** și orice altă parte a clădirii; liniile cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categoria de folosință de pericol în caz de incendiu medie sau mică, la distanță de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat.
- **3,00 m** – distanța între conductorul extrem al liniei electrice aeriene **LEA 20 kv** la deviație maximă și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare;
- **1,00 m** la apropiere – distanța pe orizontală conductorul extrem al liniei electrice aeriene LEA 20 kv la deviație maximă și limita amprizei drumului, iar stâlpii de LEA 0,4 kv se dispun în afara zonei de protecție a drumului;
- **7,00 m** la traversare – distanța pe verticală între conductorul inferior la LEA 0,4 și LEA 20 kv și partea carosabilă a drumului, stâlpii LEA 0,4 kv amplasându-se începând cu limita exterioară a zonei de protecție a drumului;
- se interzice amenajarea de parcaje auto pe platforme în aer liber traversate de către LEA 0,4 kv și LEA 20 kv;
- **4,00 m** la traversarea conductă supraterană cu fluide neinflamabile (distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA 20 kv și partea superioară a conductei, iar distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului, plus 3,00 m);
- **5,00 m** la apropiere de conductă supraterană cu fluide neinflamabile – distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kv la deviație maximă și peretele conductei;
- se interzice traversarea de către LEA 0,4 kv și LEA 20 kv a conductelor supraterane de transport de gaze;
- **15,00 m** la apropiere de conductă supraterană cu gaze – distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20 kv la deviație maximă și peretele conductei; se poate reduce distanța cu 5,00 m cu aplicarea măsurilor de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00;
- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de

secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcţiuni complementare – învăţământ), amplasate sub liniile electrice aeriene sau în zona de protecţie a acestora, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncţionalităţi (măsuri adoptate prin spirjinul administraţiei locale):

- întocmirea unui proiect tehnic în vederea identificării soluţiei optime pentru protejarea zonelor de locuit existente;
- devierea acestor trasee pe terenuri neconstruibile;
- îngroparea reţelelor în subteran.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În momentul extinderii rețelelor de gaze în comuna Bogdan Vodă, trebuie asigurată respectarea zonei de protecție și de siguranță, care se stabilește, pentru rețele de medie presiune, de ambele părți ale conductei și se măsoară din axul conductei. Astfel, zonele de protecție, în funcție de diametrul conductei, sunt următoarele:

A. Pentru conducte cu diametrul Dn = 150 mm, lățimea zonei de protecție este de 2x2 m;
B. Pentru conducte cu diametrul Dn = 300 mm, lățimea zonei de protecție este de 3x2 m;
C. Pentru conducte cu diametrul Dn = 500 mm, lățimea zonei de protecție este de 4x2 m;
D. Pentru conducte cu diametrul Dn > 500 mm, lățimea zonei de protecție este de 6x2 m;

2.6.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic**

Întrucât zona centrului civic este foarte dens construită, suprafețele minime de construibilitate ale terenurilor sunt conform minimului stabilit prin Regulamentul General de Urbanism.

Parcelele cu suprafeţe aflate sub suprafaţa sau deschiderea minimă prevăzute în tabelul următor, pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

În cazul în care există parcele cu suprafețe sub cele menționate mai sus, dar terenul găzduiește un monument istoric, sunt posibile intervenții asupra acestuia, cu condiția obținerii

avizului Direcției Județene de Cultură Maramureș sau după caz, a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

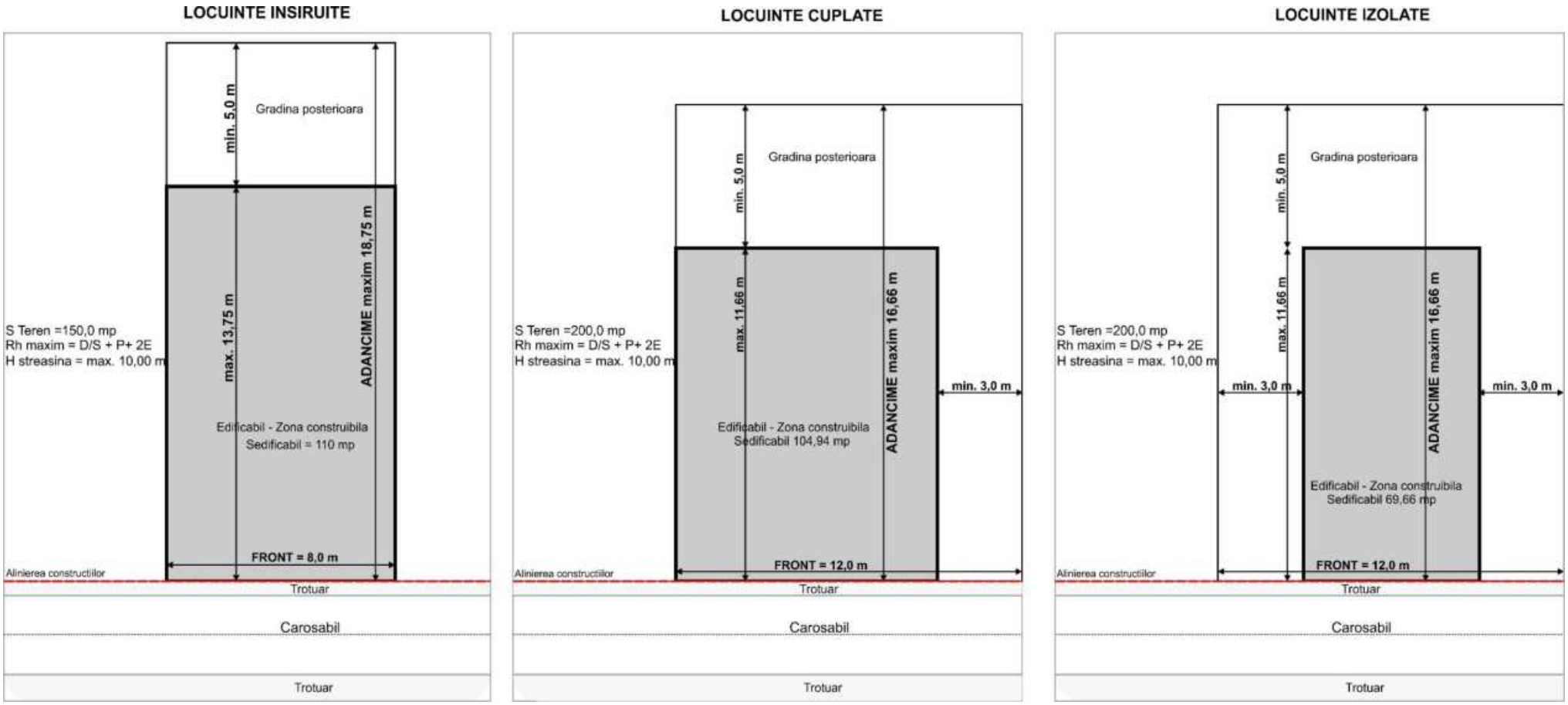
Tabel 5 *– Condiții minime de construibilitate în zona centrului civic*

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	DESCHIDERE	OCUPAREA TERENURILOR
Front minim la stradă	Înşiruit	8 metri	POT maxim pentru zone predominant rezidențiale (locuire cu dotări aferente) = 30%
	Cuplat	12 metri	
	Izolat	12 metri	
Suprafaţă minimă	Înşiruit	150 mp	
	Cuplat	200 mp	
	Izolat	200 mp	
Raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	cel puţin egal		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75˚ ÷ 105			

- **Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în afara zonei centrului civic**

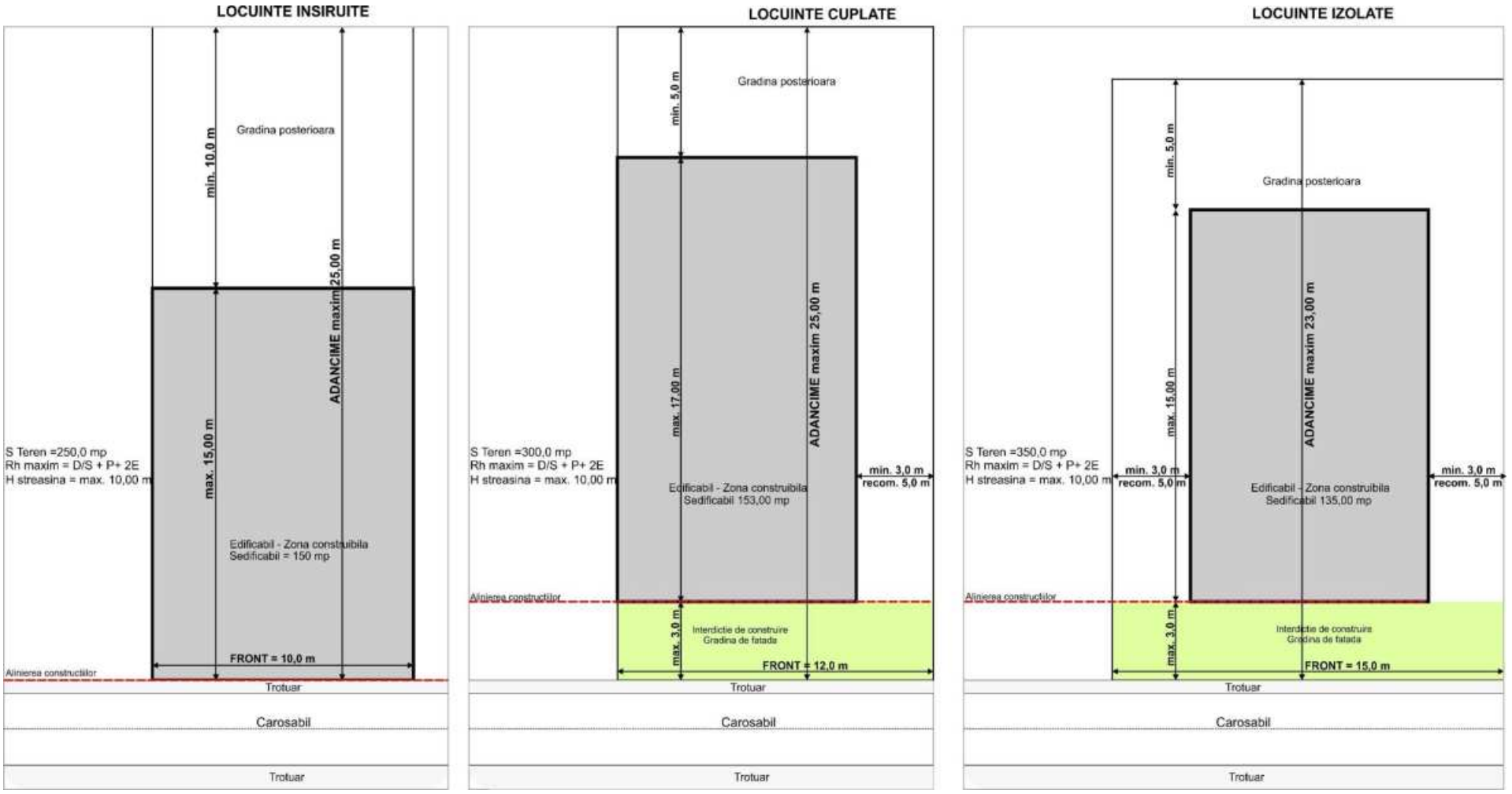
Tabel 6 *– Condiții minime de construibilitate în afara zonei centrului civic*

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	DESCHIDERE	OCUPAREA TERENURILOR
Front minim la stradă	Înşiruit	10 metri	POT maxim pentru zone predominant rezidențiale (locuire cu dotări aferente) = 30%
	Cuplat	12 metri	
	Izolat	15 metri	
Suprafaţă minimă	Înşiruit	250	
	Cuplat	300 mp	
	Izolat	350 mp	
Raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	cel puţin egal		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75˚ ÷ 105			



***Figură 1** – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în zona centrului civic*

2



***Figură 2** – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în afara zonei centrului civic*

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Spații verzi**

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:[21]

a) Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
b) Spații verzi publice de folosință specializată;
   - Grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
   - Cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
   - Baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
c) Spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
d) Spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
e) Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
f) Păduri de agrement;
g) Pepiniere și sere;

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au obligația:

- Să nu arunce nici un fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- Să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- Să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranajamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi:
- Să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- Să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- Să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi;

[21] Conform *Legii 24 din 2007, privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor*, cu modificările și completările ulterioare

Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

În cazul în care intravilanul localității va fi extins sau în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrative-teritoriale, a autorităților central și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minim de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spațiu verde public.

Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa comunei, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale. În acest sens, documentaţiile de urbanism (PUZ şi PUD) vor consemna în cadrul planşei „Situaţia existentă - difuncţionalităţi" poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înţelege: arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare de 50 cm.

Intervenţiile asupra vegetaţiei din zonele de protecţie a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural Naţional Maramureş.

La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiţii:

- poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Se interzice utilizarea, pe terenurile proprietate publică/privată și în spațiile de aliniament, a plantelor decorative invazive, de tipul:

- **Acer negundo** L. - **Arţar american** (Aceraceae) - **PhM - AmN - Neo - Ant, SNat, Nat** - *Salicion albae, Chenopodietea*;

- **Ailanthus alissima** (Miller) Swingle - **Cenuşer** (Simaroubaceae) - **PhM - As - Neo - SNat, Nat, Ant** - *Chenopodietea, Secalietea*;
- **Amorpha fruticosa** L. - **Salcâm pitic** (Fabaceae) - **Phm - AmN - Neo - Nat, SNat** - *Salicion albae, Calystegietalia*;
- **Fraxinus pennsylvanica** Marshall - **Frasin merican** (Oleaceae) - **PhM - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Salicion albae, Chenopodietea*;
- **Lycium barbarum** L. - **Cătină de garduri** (Solanaceae) - **Phm - As - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Balloto-Sambucion, Sisymbrion officinalis, Artemisietalia*;
- **Ambrosia artemisiifolia** L. - **T- AmN - Neo - Ant** - *Sisymbrion officinalis, Salsolion ruthenicae*;
- **Calamagrostis epigeios** Roth - **Trestie de câmp** (Poaceae) - **H, G - Apo - Ant - Nat - Snat -** *Epilobion angustifolii, Festucion beckeri*;
- **Cardaria draba** (L.) Desv. - **Urda vacii** (Brassicaceae) - **H,G - EAs - Arh - Ant** - *Sisymbrion officinalis, Arction lappae*;
- **Cirsium arvense** (L.) Scop. - **Pălămidă** (Asteraceae) - **EAs - Arh - Ant, SNat -** *Sisymbrion officinalis*, *Secalietalia*;
- **Conium maculatum** L. - **Cucută** (Apiaceae) - **H - Eur, As, Afr - Arh - Ant** - *Senecion fluviatilis, Arction lappae*;
- **Conyza canadensis** (L.) Cronquist (Erigeron canadensis L.) - **Bătrâniş** (Asteraceae) - **T- AmN - Neo - Ant** - *Sisymbrion officinalis, Epilobion angustifolii, Secalietalia*;
- **Erigeron annuus** (L.) Pers. (Stenactis annua (L.) Less. (Asteraceae) - **T - AmN - Neo - Ant, SNat** - *Sisymbrion officinalis, Dauco-Melilotion, Calystegietalia*;
- **Galinsoga parviflora** Cav. - **Busuioacă, Bosioacă** (Asteraceae) - **T- AmS - Neo - Ant** - *Polygono-Chenopodion polispermi*;
- **Hordeum murinum** L. - **Orzul şoarecilor** (Poaceae) - **T - EAs - Arh - Ant** - *Sisymbrion officinalis*;
- **Iva xanthiifolia** Nutt. - **Ivă** (Asteraceae) - **T- AmN - Neo - Ant** - *Sisymbrion officinalis, Onopordion acanthii*;
- **Lactuca serriola** L. - **Tâlhărea** (Asteraceae) - **T, H - EAs - Arh - Ant** - *Sisymbrion officinalis*;
- **Phytolacca americana** L. - **Cârmâz** (Phytolaccaceae) - **H - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Alliarion*;
- **Polygonum aviculare** L. s.l. - **Troscot** (Polygonaceae) - **T - EAs -Arh - Ant -** *Polygonion avicularis*;
- **Polygonum cuspidatum** Siebold & Zucc. (Reynoutria japonica Houtt.) - **Mălin de toamnă** (Polygonaceae) - **H(Ch) - As - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Senecion fluviatilis, Aegopodion podagrariae*;
- **Pteridium aquilinum** (L.) Kuhn - **Ferigă de câmp, Feligă** (Hypolepidaceae) - **G - Apo - SNat, Nat** - *Quercio robori-petraeae, Trifolion medii*;

- **Rumex alpinus** L. - **Stevia stanelor** (Polygonaceae) - **H - EAs - Neo - Ant, SNat** - *Rumicion alpini, Adenostylion*;
- **Sambucus ebulus** L. - **Boz, Boziu** (Caprifoliaceae) - **H - EAs - Arh - Ant, SNat** - *Arction lappae, Aegopodion podagrariae*;
- **Solidago gigantea** Aiton subsp. **serotina** (Aiton) McNeill (Asteraceae) - **H - AmS - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Salicion albae, Senecion fluviatilis*;
- **Urtica dioica** L. - **Urzică** (Urticaceae) - **H - Cs - Apo - Ant, Nat, SNat** - *Rumicion alpini, Salicion albae*, *Artemisietea* etc.;
- **Xanthium italicum** Moretti - **Cornişor** (Asteraceae) - **T - AmN - Neo - Ant** - *Sisymbrion, Chenopodion fluviatile*;
- **Achillea setacea** Waldst. & Kit. - **H - Apo - SNat, Ant** - *Sisymbrion officinalis, Dauco-* Melilotion;
- **Amaranthus powellii** S. Watson **- T - AmC/S - Neo - Ant** - *Sisymbrion officinalis,* Chenopodietalia;
- **Amaranthus retroflexus** L. **- T - AmN/C - Neo - Ant** - Sisymbrion officinalis, Chenopodietalia;
- **Anthemis austriaca** Jacq. - **T - Eur - Arh - Ant -** *Sisymbrion, Caucalidion;*
- **Anthriscus cerefolium** (L.) Hoffm. subsp. **trichosperma** (Schultes) Arcang. **- T - EAs - Arh - Ant, Nat, SNat -** *Galio-Alliarion, Balloto-Sambucion, Balloto-Robinion;*
- **Arctium lappa** L. **- TH - Eur - Arh - Ant -** *Arction lappae;*
- **Arctium minus** (Hill.) Bernh. **- TH - Eur - Arh - Ant -** *Arction lappae;*
- **Aristolochia clematitis** L. **- H,G - Apo - Ant, Nat -** *Senecion palustris;*
- **Arrhenatherum elatius** (L.) J. Presl & C. Presl - **H - Eur - Arh - Ant, Nat, SNat** – Arrhenatherion;
- **Artemisia annua** L. - **T - As - Neo - Ant -** *Sisymbrion, Alliarion;*
- **Ballota nigra** L. **- H - Eur, AS, Afr - Arh - Ant, SNat** - *Artemisietea, Balloto nigrae-* Robinion;
- **Cannabis ruderalis** Janisch. **- T - As - Neo - Ant -** *Sisymbrion officinalis, Arction* lappae, Onopordion acanthii;
- **Centaurea solstirialis** L. - **TH-T - EAs - Neo - Ant, Nat, SNat -** *Sisymbrion, Onopordion acanthi;*
- **Cephalaria transsilvanica** (L.) Roemer & Schultes - **TH - Apo - Ant, SNat -** Sisymbrietalia
- **Chenopodium album** L. - **T - Apo - Cs - Ant -** *Chenopodietea, Secalietea*
- **Cichorium intybus** L. - **H-TH -Arh - Eu - Ant, SNat** - *Cynosurion, Chenopodietalia,* Polygonion avicularia
- **Crepis setosa** Haller f. **- T - Eur - Arh - Ant, SNat -** *Dauco-Melilotion*
- **Daucus carota** L. subsp. **carota - TH - Apo - Ant, SNat** - *Dauco-Melilotion*

- **Echinocystis lobata** (Michx.) Torr. & A. Gray **- T - AmN - Neo** - **Ant, Nat, SNat -** Senecion fluviatilis
- **Elymus repens** (L.) Gould. **- H,G - Apo - Ant, SNat -** *Agropyro-Rumicion*
- **Epilobium ciliatum** Rafin. **- H - AmN/C - Neo - Ant, Nat,SNat -** *Bidention, Agropyro-* Rumicion
- **Galium aparine** L. **- T - Apo - Ant, SNat -** *Galio-Alliarietalia, Convolvulion*
- **Impatiens parviflora** DC. **T - As - Neo - Nat, SNat -** *Alliarion, Aegopodion* podagrariae, Carpinion etc.
- **Juncus tenuis** Willd. - **H - AmN - Neo - Ant, SNat** - *Cynosurion, Polygonion avicularis*
- **Kochia scoparia** (L.) Schrad. **T - EAs - Neo - Ant -** *Sisymbrion officinalis, Salsolion* ruthenicae
- **Lolium perenne** L. **- H - Apo - Ant, SNat -** *Cynosurion, Lolio-Plantagion*
- **Matricaria discoidea** DC. **- T - As - Neo - Ant -** *Polygonion avicularis*
- **Matricaria perforata** Merat *(M. inodora* L.) **- T - Eur - Arh - Ant** - *Sisymbrion officinalis, Dauco-Melilotion*
- **Onopordon acanthium** L. **- TH - Arh - Eu - Ant** - *Onopordion acanthii*
- **Plantago major** L. **- H - Arh - Eur, As, Afr - Ant -** *Plantaginetalia, Nanocyperion*
- **Ranunculus sardous** Crantz **- T - Apo - Ant -** *Nanocyperion, Agropyro-Rumicion*
- **Rubus caesius** L. - **H,Phn - Apo - Ant, Nat, SNat -** *Senecion fluviatilis, Salicion albae, Alno-Padion*
- **Rudbeckia laciniata** L. - **H - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Senecion fluviatilis*
- **Rumex patientia** L. **- H - EAs - Neo - Ant -** *Arction lappae, Dauco-Melilotion*
- **Setaria viridis** (L.) P. Beav. - **T - EAs - Arh - Ant -** *Polygono-Chenopodietalia*
- **T. angustifolia** L. **G(HH) - Apo - Ant, Nat** - *Phragmition*
- **Typha latifolia** L. **G(HH) - Apo - Ant, Nat -** *Phragmition*
- **Veronica hederifolia** L. - **T - Arh - Eur, As, Afr - Ant, Nat, SNat -** *Chenopodietea Polygono-Chenopodion*
- **Veronica persica** Poir. **- T - Neo - As - Ant** - *Chenopodietea*, *Polygono-*Chenopodietalia
- **Vicia villosa** Roth **- T(TH) - EAs - Arh - Ant, Nat, SNat -** *Secalietalia, Convolvulo-* Agropyrion
- **Xeranthemum annuum** L. - **T - Apo - Ant, Snat** - *Festucetalia valesiacae*

- **Împrejmuiri**

Împrejmuirile (atât cele de la stradă, cât și cele laterale și posterioare), trebuie realizate cu grilaj de fier sau lemn fasonat vopsit în ulei. Împrejmuirile dinspre stradă trebuie să fie obligatoriu transparente, astfel încât să se asigure vizibilitatea către spațiul public și pătrunderea vegetației și nu vor avea în componență elemente prefabricate din beton "decorativ". Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim **2,00 m** și vor putea fi dublate de garduri vii.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În scopul evitării degradării spaţiului public, autorităţile locale vor urmări excluderea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodăreşti ale locuinţelor cu excepţia garajelor;
- amplasării construcţiilor cu faţadă posterioară sau cu calcane spre stradă;
- folosirea de finisaje şi culori care să degradeze imaginea străzii.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Diviziunea terenului în zone, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă

Unitate Teritorială de Referinţă (U.T.R.) – este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă[22].
U.T.R.-urile prezentului Plan Urbanistic General de Urbanism au fost delimitate în funcție de următoarele criterii[23]:

- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populaţie cu structură omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;
- folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;

Delimitarea U.T.R.-urilor s-a realizat pe limite fizice existente pe teren (străzi și limite de proprietate) sau alte repere ușor identificabile.

În cadrul U.T.R.-urilor mai sus menționate, au fost delimitate zonele și subzonele funcționale, ale căror prescripții sunt detaliate în capitolul următor. Astfel, zonele și subzonele funcționale din teritoriul comunei Bogdan Vodă sunt următoarele:

ZONA L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

- **L1** – Subzonă pentru locuire cu regim de înălțime mic:
  - **L1a** – Subzona pentru locuire, cu regim de înălțime mic (P - P+1E / P+M), amplasată în afara zonei centrului civic, în zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice și în zonele cu valoare amebientală care au în componența lor gospodării specific maramureșene;
  - **L1b** – Subzona pentru locuire, cu regim de înălțime mic (P - P+2E), amplasată în afara zonei centrului civic și în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice;
- **LIS1** – Subzona pentru locuire, cu regim de înălțime mic (P - P+3E), insituții publice și servicii:
  - **LIS1a** - Subzona pentru locuire, cu regim de înălțime mic (P - P+3E), insituții publice și servicii amplasate în zona de protecție a siturilor arheologice;

[22] Conform Legii 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare
[23] Ibidem

- **LIS1b** - Subzona pentru locuire, cu regim de înălțime mic (P - P+3E), insituții publice și servicii amplasate în afara zonei de protecție a siturilor arheologice.

ZONA IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

- **IS1** – Subzona pentru instituții publice și servicii amplasate în zona centrului civic, în zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice;
- **IS2** – Subzona pentru instituții publice și servicii amplasate în zona centrului civic, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice;
- **IS3** - Subzona pentru instituții de interes local amplasate în afara zonei centrului civic
  - **IS3a** – Subzona pentru culte
  - **IS3b** – Subzona pentru învățământ
- **IS4** – Subzona pentru servicii și comerț amplasate de-a lungul Drumurilor Județene;
- **ISID** – Subzona pentru servicii, unități industriale și de depozitare

ZONA ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI DE DEPOZITARE

- **ID1 –** Subzona pentru unități de depozitare materiale de construcții;

ZONA C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

- **Cr** – Subzona pentru căi rutiere și amenajări aferente;
- **Cp** – Subzona pentru căi pietonale și amenajări aferente;

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

- **SP1** – Subzona pentru spații verzi publice, grădini amenajate, parcuri publice;
- **SP2** – Subzona pentru perdele de protecție a elementelor de cadru natural (ape) și pații verzi aferente elementelor de infrastructură rutieră;
- **SP3** – Subzona pentru terenurile de sport.

ZONA DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- **DS1** – Subzona pentru unități cu destinație speciale aflate în administrarea M.A.I..;

ZONA GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- **GC1** – Subzona pentru cimitire;

ZONA TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

- **TE1** – Subzona pentru stații de pompare, stații de epurare și alte instalații ale echipamentelor de alimentare cu apă și canalizare;

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

Zona pentru locuire, amplasată în afara zonei centrului civic, se compune din diferite tipuri de ţesut rural (subzone), diferenţiate din următoarele puncte de vedere:

a) <u>funcţional</u>
- caracterul locuinţelor: individuale - izolate şi cuplate;
- caracterul ţesutului urban :
    - omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente,
    - mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii;

b) **<u>morfologic:</u>**
- *tipul parcelarului:*
    - rezultat din evoluţia localităţii în timp;
    - rezultat din extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie);
- *configuraţia în raport cu spaţiul stradal:*
    - spontan ordonată în raport cu traseul liber al străzilor (rezultat din evoluţia în timp);
    - diferenţiată în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcţii principale – construcţii secundare – anexe);
- *volumetria; regim de construire:* discontinuu, înălţime mică (P - P+2E), tipul de acoperire al volumelor fiind preponderent în şarpantă;
- *spaţiul liber:* continuu (vizibil din circulaţiile publice – caracteristică pentru marea majoritate a zonelor rezidenţiale cu locuinţe individuale, în care grădinile de faţadă sunt vizibile prin gardurile transparente);

c) **<u>vechime:</u>** exprimă atât capacitatea locuinţelor de a satisface cerinţele actuale de locuire cât şi starea de viabilitate - locuinţe vechi şi locuinţe noi;

d) **<u>calitatea construcţiei</u>**: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

L1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC

▪ L1a – SUBZONA PENTRU LOCUIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (P - P+1E / P+M), AMPLASATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRULUI CIVIC, ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE ȘI ÎN ZONELE CU VALOARE AMBIENTALĂ CARE AU ÎN COMPONENȚA LOR GOSPODĂRII SPECIFIC MARAMUREȘENE

GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală. Această subzonă se regăsește în zona de protecție a monumentului istoric cu *codul LMI MM-II-m-A-04525 – Casa de lemn Deac Vasile Moşu* și a sitului arheologic cu *codul RAN 107412.08 – Casa Vasile Buftea,* precum și în satul Bocicoel, în zonele cu valoare ambientală, ce conțin gospodării maramureșene tradiționale.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe permanente individuale noi, în regim izolat sau cuplat;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcţiilor existente;
- Restaurarea obiectivelor protejate şi revenirea la forme şi/sau materiale originale;
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Parcaje;
- Spaţii libere pietonale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Sunt permise firme şi panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcţiilor, pe terenul aferent locuinţelor sau pe domeniul publlic;
- Orice intervenție la construcțiile declarate monument istoric și în zonele de protecție ale acestora, se vor realiza numai cu obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Maramureș pentru monumentele / ansamblurile arhitecturale de categoria B, respectiv avizul Ministerului Culturii pentru monumente / ansamblurile arhitecturale de categoria A;
- În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic se va putea construi numai cu resepctarea condițiilor impuse la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit – Zone protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice)*;

- Intervenţiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, precum şi asupra zonelor cu valoare ambientală care conţin gospodării specific maramureşene, se vor autoriza numai daca acestea nu afectează valoarea identificată;
- Se admite funcţiunea de muzeu / spaţiu expoziţional, în interiorul construcţiei monument istoric *Casa de lemn Deac Vasile Moşu* şi în interiorul construcţiilor de lemn existente, reprezentative pentru arhitectura maramureşeană, din zona de protecţie a acestui monument, precum şi spaţii expoziţionale în curtea acestor construcţii, cu condiţia să nu fie aduse modificări ale fondului construit, ci numai intervenţii de restaurare.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic ***se interzice*** efectuarea de săpături/sondaje/foraje şi amplasarea de construcţii de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţelor de teren cuprinse în perimetrul zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic;
- Este interzisă orice intervenţie (extindere, supraetajare) la construcţiile existente din lemn, reprezentative pentru arhitectura maramureşeană şi amplasate în zona de protecţie a monumentului istoric "Casa de lemn Deac Vasile Moşu";
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe faţadele construcţiilor de locuinţe, inclusiv pe faţadele de tip calcan;
- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torenţiale;
- Funcţiuni comerciale şi servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depăşesc suprafaţa de **200 mp ADC**, care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spaţiului aferent locuinţelor individuale pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcţii provizorii de tip "chioşc", metalice sau din lemn, pentru comerţ, alimentaţie publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic*;
- Este interzisă comasarea sau subîmpărțirea loturilor pe care sunt amplasate construcțiile existente din lemn, reprezentative pentru arhitectura maramureșeană și amplasate în zona de protecție a monumentului istoric "Casa de lemn Deac Vasile Moșu", precum și orice modificare la gospodăriile specific maramureșene aflate în zonă cu valoare ambientală.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **60 cm**, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de **10,00 m** de la aliniamentul reglementat; Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.
- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de aliniament a construcțiilor din lemn reprezentative pentru arhitectura maramureșeană și amplasate în zona de protecție a monumentului istoric "Casa de lemn Deac Vasile Moșu", precum și alinierea construcțiilor amplasate în gospodăriile specific maramureșene, aflate în zone cu valoare ambientală.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă de cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care amplasarea construcțiilor noi nu poate respecta distanțele minime impuse anterior, acestea vor putea fi amplasate astfel încât să asigure minim 1 ½ ore de lumină naturală la solstițiul de iarnă sau 2 ore de însorire în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru camerele de locuit sau alte spaţii care necesită iluminat natural;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de limitele laterale și posterioară a construcțiilor din lemn reprezentative pentru arhitectura maramureșeană și amplasate în zona de protecție a monumentului istoric "Casa de lemn Deac Vasile Moșu".

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **3,00 m**; distanţa (egală cu înălţimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe faţadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală;
- Pentru a nu altera percepția unor construcții cu valoare istorică și arhitecturală deosebită, este interzisă orice construcție nouă pe terenul pe care sunt amplasate construcțiile existente din lemn din zona de protecție monumentului istoric "Casa de lemn Deac Vasile Moșu".

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lățime;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru construcțiile de locuințe individuale, se va asigura, în mod obligatoriu, minim un loc de parcare în interiorul lotului pentru locatari și încă unul pentru vizitatori.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+1E / S+Ds+P+M (la cornișă maxim **7,0 m,** iar la coamă maxim **10,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiţia retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 m** continuat cu tangenta sa la 45 grade; Totuși, pentru a nu afecta coerența și unitatea țesutului existent, se recomandă evitarea de supraetajări sau mansardări neadecvate ale construcțiilor existente.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă, în special cu stilul specific maramureşean;
- Se recomandă acoperișul cu streașină și pantă mare, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale, preferabil lemnul. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din șindrilă.
- Se interzice realizarea unor materiale false;

- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând ţigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcţie, precum şi utilizarea cu predominanţă a lemnului şi a culorilor calde, pământii;



- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului şi valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcţiilor şi la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereţilor opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;

Articolul 12 – Condiţii de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilităţile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă şi evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit şi soluţiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulaţiile pietonale şi acoperişul construcţiilor, în spaţiile libere verzi.

Articolul 13 – Spaţii libere şi spaţii plantate

- Spaţiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafaţa parcelelor;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 m înălţime şi diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetaţiei existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menţinerea plantaţiilor existente şi crearea de noi spaţii verzi şi plantate;

- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- În vecinătatea ansamblurilor arhitecturale și a monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora, precum și în zonele cu valoare ambeintală, realizarea spațiilor verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor și ansamblurilor protejate și a construcțiilor cu valoare arhitecturală.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **2,00 m** (se recomandă utilizarea lemnului pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (lemn, cărămidă);
- Porțile de tip maramureșean vor fi obligatoriu păstrate, restaurate, întreținute și valorificate printr-o împrejurime realizată din același material și cu același specific local.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,6 ADC / mp teren.

▪ L1b – SUBZONA PENTRU LOCUIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (P - P+2E), AMPLASATĂ ÎN AFARA ZONEI CENTRULUI CIVIC, ÎN AFARA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE

GENERALITĂŢI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală, cu funcțiuni complementare, precum comerț de proximitate. Această subzonă se regăsește în întreg teritoriul intravilan propus atât al satului Bogdan Vodă, cât și al satului Bocicoel.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe permanente individuale noi, în regim izolat sau cuplat;
- Locuințe de vacanță, în regim izolat sau cuplat;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Parcaje;
- Spaţii libere pietonale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Locuințe colective mici (maxim 8 apartamente) cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;
- Se admit funcţiuni comerciale și servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **200 mp ADC,** să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 şi să nu utilizeze terenurile aferente locuințelor individuale pentru depozitare şi producţie;
- Sunt permise firme și panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul publlic.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuinţelor;
- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale;

- Funcţiuni comerciale şi servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depăşesc suprafaţa de **200 mp ADC**, care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcţii provizorii de tip "chioşc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic*;
- Pentru construirea de locuințe colective mici (maxim 8 apartamente), parcela minimă va avea o suprafață calculată astfel: Nr. de apartamente x 150 mp (suprafață minimă teren / apartament).

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **60 cm**, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de **10,00 m** de la aliniamentul reglementat;

- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă de cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care amplasarea construcțiilor noi nu poate respecta distanțele minime impuse anterior, acestea vor putea fi amplasate astfel încât să asigure minim 1 ½ ore de lumină naturală la solstițiul de iarnă sau 2 ore de însorire în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru camerele de locuit sau alte spaţii care necesită iluminat natural;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **3,00 m**; distanţa (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe faţadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lățime;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

- Se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru construcțiile de locuințe individuale, se va asigura, în mod obligatoriu, minim un loc de parcare în interiorul lotului pentru locatari și încă unul pentru vizitatori;
- Pentru construcțiile de locuințe colective, în funcție de indicele de monitorizare, vor fi prevăzute parcaje astfel:
    - Câte un loc de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată sub 100 mp;
    - Câte două locuri de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată peste 100 mp;
    - Suplimentarea, pentru vizitatori, cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

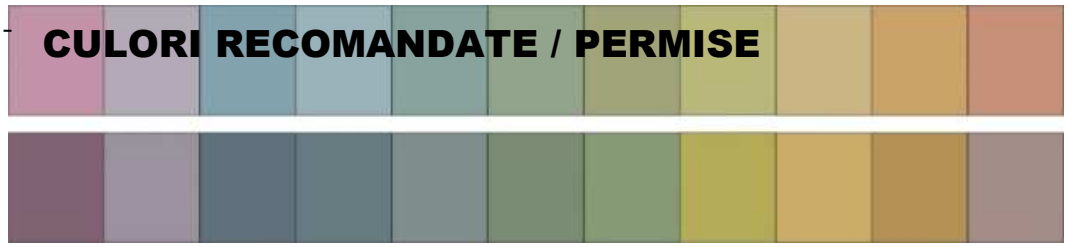
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+2E / S+Ds+P+1E+M (la cornișă maxim **10,0 m,** iar la coamă maxim **13,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Este recomandat acoperișul cu streașină și pantă mare, precum și învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;
- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Se interzice realizarea unor materiale false;

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcţiilor, cât şi la nivelul acoperişului;





- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând ţigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;
- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) şi a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei şi metalului, dar într-o mica proporţie, astfel încât să predomine materialele locale;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului şi valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcţiilor şi la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereţilor opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Construcţiile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă.

Articolul 12 – Condiţii de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilităţile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă şi evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit şi soluţiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulaţiile pietonale şi acoperişul construcţiilor, în spaţiile libere verzi.

Articolul 13 – Spaţii libere şi spaţii plantate

- Spaţiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafaţa parcelelor;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **2,00 m** (se recomandă utilizarea grilajului de fier pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,9 ADC / mp teren.

LIS1 – SUBZONA PENTRU LOCUIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (P - P+3E), INSITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

▪ LIS1a – SUBZONA PENTRU LOCUIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (P – P+3E), INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, AMPLASATE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată pe malul drept al râului Iza, în sudul comunei, adiacent elementelor de cadru naturale de valoare (râul Iza și păduri). Rolul acestei zone este de a configura un punct de atracție pentru viitori turiști, și totodată de a pregăti și asigura capacitatea de cazare necesară activității de turism. Această subzonă se regăsește în zona de protecție a sitului arheologic cu *codul LMI MM-I-s-B-04375 – Grădina lui Cârlig.*

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe individuale noi, în regim izolat, cuplat sau înșiruit;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Pensiuni sau minihoteluri cu mai puţin de 20 locuri de cazare;
- Învățământ preșcolar;
- Parcaje;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Spatii culturale;
- Servicii sociale, colective şi personale;
- Servicii turistice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- Locuințe colective mici (maxim 8 apartamente) cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a

sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;

- Pensiunile și hotelurile cu mai mult de 20 de locuri de cazare, sunt permise cu obligativitatea elaborării în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, prin care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor unei astfel de funcțiuni;
- În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic se va putea construi numai cu resepctarea condițiilor impuse la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit – Zone protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice)*;
- Intervenţiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afectează valoarea identificată;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul aneterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise lăcașuri de cult numai dacă se pot amplasa la **20,00 m** de orice construcție;
- Sunt permise firme și panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic ***se interzice*** efectuarea de săpături/sondaje/foraje şi amplasarea de construcţii de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;

- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcţii provizorii de tip "chioşc", metalice sau din lemn, pentru comerţ, alimentaţie publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- *Parcelele pentru locuinţele individuale* vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcţii de locuinţe individuale în zona centrului civic;*
- *Pentru construirea de locuinţe colective mici* (maxim 8 apartamente), parcela minimă va avea o suprafaţă calculată astfel: Nr. de apartamente x 150 mp (suprafaţă minimă teren / apartament);
- *Pentru construirea de instituţii publice,* dispuse izolat, terenul va avea o suprafaţă minima de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**;
- *Pentru construirea de clădiri cu funcţiunea de servicii, comerţ,* terenul va avea o suprafaţă minimă de **500 mp**, cu un front la stradă **de 20,00 m**;
- *Pentru construcţiile de învăţământ preşcolar,* terenul aferent construcţiei se va calcula astfel încât să se asigure o suprafaţă minimă de 22 m² / copil;
- *Pentru construcţiile de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni*, având un număr minim de 200 de locuri, parcelele vor fi dimensionate astfel încât să fie prevăzut un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 m² / locuitor, în afara circulaţiei publice. La această suprafaţă se va adăuga suprafaţa de spaţiu verde dimensionată la articolul 13.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **60 cm**, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de **10,00 m** de la aliniamentul reglementat;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă de cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care amplasarea construcțiilor noi nu poate respecta distanțele minime impuse anterior, acestea vor putea fi amplasate astfel încât să asigure minim 1 ½ ore de lumină naturală la solstițiul de iarnă sau 2 ore de însorire în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru camerele de locuit sau alte spaţii care necesită iluminat natural;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- *Pentru locuințe*, între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **3,00 m**; distanţa (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe faţadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală;
- *Construcțiile administrative și comerciale* vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 8 – Circulații și accese

- *Pentru locuințe*, parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lățime;
- *Pentru construcțiile financiar-bancare*, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru: accesul official, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu;
- *Pentru construcțiile comerciale*, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar*, se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- *Pentru construcțiile de cultură* se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- *Pentru construcțiile de locuințe individuale*, se va asigura, în mod obligatoriu, minim un loc de parcare în interiorul lotului pentru locatari și încă unul pentru vizitatori;
- *Pentru construcțiile de locuințe colective*, în funcție de indicele de monitorizare, vor fi prevăzute parcaje astfel:
    - Câte un loc de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată sub 100 mp;

- Câte două locuri de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată peste 100 mp;
- Suplimentarea, pentru vizitatori, cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite;

- *Pentru construcţiile de birouri* va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi;
- *Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare* vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi. În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.
- *Pentru construcţiile comerciale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
  - Un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
  - Un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
  - Un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
  - Un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- *Pentru restaurante* va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor;
- *Pentru construcţiile de învăţământ* vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
  - Pentru expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spaţiu de expunere;
  - Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și compleze culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+3E / S+Ds+P+2E+M(la cornișă maxim **13,0 m,** iar la coamă maxim **16,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;

- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Este recomandat acoperișul cu streașină și pantă mare, precum și învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;
- Cădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;



- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;
- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) și a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei și metalului, dar într-o mica proporție, astfel încât să predomine materialele locale;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Construcțiile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- *Pentru construcțiile de locuire individuală*, spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- *Pentru construcțiile de locuire colectivă* va fi prevăzută o suprafață minimă de 2 m² / locuitor de spațiu verde și plantat;
- *Pentru sedii de birouri*, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului;
- *Pentru construcțiile comerciale*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar,* vor fi asigurate spații verzi și plantate de 10-15 m² / copil;
- *Pentru construcțiile culturale* vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcție să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm şi restul din material transparent până la **2,00 m** (se recomandă utilizarea grilajului de fier pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă).
- Terenurile pentru alte funcțiuni pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- *Pentru locuințe individuale / colective*: P.O.T. maxim = 30%.
- *Pentru servicii, comerț, birouri*: P.O.T. maxim = 40%;
- *Pentru construcții culturale şi învățământ preşcolar*: P.O.T. maxim = 25%

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- *Pentru locuințe individuale / colective*: C.U.T. maxim = 1,20 ADC / mp teren.
- *Pentru servicii, comerț, birouri*: C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.
- *Pentru construcții culturale şi învățământ preşcolar*: C.U.T. maxim = 1,00 ADC / mp teren.

▪ LIS2b – SUBZONA PENTRU LOCUIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (P – P+3E), INSITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, AMPLASATE ÎN AFARA ZONEI DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată pe malul drept al râului Iza, în sudul comunei, adiacent elementelor de cadru naturale de valoare (râul Iza și păduri). Rolul acestei zone este de a configura un punct de atracție pentru viitori turiști, și totodată de a pregăti și asigura capacitatea de cazare necesară activității de turism.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe individuale noi, în regim izolat, cuplat sau înșiruit;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Pensiuni sau minihoteluri cu mai puţin de 20 locuri de cazare;
- Învățământ preșcolar;
- Parcaje;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Spatii culturale;
- Servicii sociale, colective şi personale;
- Servicii turistice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- Locuințe colective mici (maxim 8 apartamente) cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii;
- Pensiunile și hotelurile cu mai mult de 20 de locuri de cazare, sunt permise cu obligativitatea elaborării în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, prin care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe

amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor unei astfel de funcțiuni;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul aneterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise lăcașuri de cult numai dacă se pot amplasa la **20,00 m** de orice construcție;
- Sunt permise firme și panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcții provizorii de tip "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- *Parcelele pentru locuințele individuale* vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL*

DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic;

- *Pentru construirea de locuințe colective mici* (maxim 8 apartamente), parcela minimă va avea o suprafață calculată astfel: Nr. de apartamente x 150 mp (suprafață minimă teren / apartament);
- *Pentru construirea de instituții publice,* dispuse izolat, terenul va avea o suprafață minima de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**;
- *Pentru construirea de clădiri cu funcțiunea de servicii, comerț,* terenul va avea o suprafață minimă de **500 mp**, cu un front la stradă **de 20,00 m**;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar,* terenul aferent construcției se va calcula astfel încât să se asigure o suprafață minimă de 22 m² / copil;
- *Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni*, având un număr minim de 200 de locuri, parcelele vor fi dimensionate astfel încât să fie prevăzut un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m² / locuitor, în afara circulației publice. La această suprafață se va adăuga suprafața de spațiu verde dimensionată la articolul 13.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament retras cu **3,00 m***;*
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă de cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care amplasarea construcțiilor noi nu poate respecta distanțele minime impuse anterior, acestea vor putea fi amplasate astfel încât să asigure minim 1 ½ ore de lumină naturală la solstițiul de iarnă sau 2 ore de însorire în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru camerele de locuit sau alte spaţii care necesită iluminat natural;

- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- *Pentru locuințe*, între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **3,00 m**; distanţa (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe faţadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală;
- *Construcţiile administrative şi comerciale* vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 8 – Circulații și accese

- *Pentru locuințe*, parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lățime;
- *Pentru construcţiile financiar-bancare*, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru: accesul official, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu;
- *Pentru construcţiile comerciale*, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- *Pentru construcţiile de învățământ preşcolar*, se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- *Pentru construcţiile de cultură* se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- *Pentru construcţiile de locuinţe individuale*, se va asigura, în mod obligatoriu, minim un loc de parcare în interiorul lotului pentru locatari şi încă unul pentru vizitatori;
- *Pentru construcţiile de locuinţe colective*, în funcție de indicele de monitorizare, vor fi prevăzute parcaje astfel:
    - Câte un loc de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată sub 100 mp;
    - Câte două locuri de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată peste 100 mp;
    - Suplimentarea, pentru vizitatori, cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite;
- *Pentru construcţiile de birouri* va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- *Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare* vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi. În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.
- *Pentru construcţiile comerciale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
    - Un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
    - Un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
    - Un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;

- Un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;

- *Pentru restaurante* va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor;
- *Pentru construcţiile de învăţământ* vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
  - Pentru expoziţii şi muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spaţiu de expunere;
  - Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre şi compleze culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

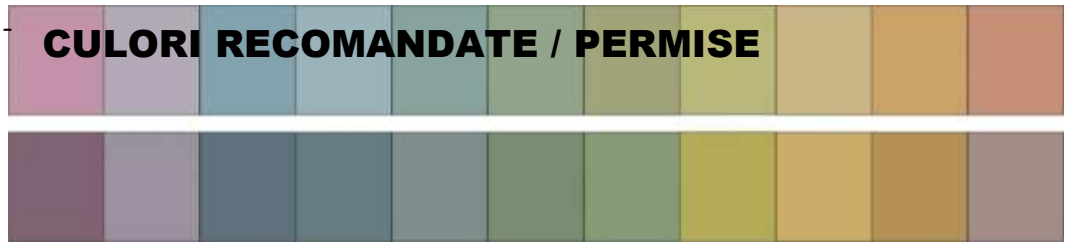
Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+3E / S+Ds+P+2E+M(la cornișă maxim **13,0 m,** iar la coamă maxim **16,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiţia retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Este recomandat acoperișul cu streașină și pantă mare, precum și învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;
- Cădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;





- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;
- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) și a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei și metalului, dar într-o mica proporție, astfel încât să predomine materialele locale;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Construcțiile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- *Pentru construcțiile de locuire individuală*, spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- *Pentru construcțiile de locuire colectivă* va fi prevăzută o suprafață minimă de 2 m² / locuitor de spațiu verde și plantat;
- *Pentru sedii de birouri*, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului;
- *Pentru construcțiile comerciale*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar,* vor fi asigurate spații verzi și plantate de 10-15 m² / copil;

- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față dă; minim 40% din grădina de față dă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcție să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **2,00 m** (se recomandă utilizarea grilajului de fier pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă).
- Terenurile pentru alte funcțiuni pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- *Pentru locuinţe individuale / colective*: P.O.T. maxim = 30%.
- *Pentru servicii, comerţ, birouri*: P.O.T. maxim = 40%;
- *Pentru construcţii culturale şi învăţământ preşcolar*: P.O.T. maxim = 25%

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- *Pentru locuinţe individuale / colective*: C.U.T. maxim = 1,20 ADC / mp teren.
- *Pentru servicii, comerţ, birouri*: C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.

- *Pentru construcţii culturale şi învăţământ preşcolar*: C.U.T. maxim = 1,00 ADC / mp teren.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS1 – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONA CENTRULUI CIVIC, ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona centrală a comunei Bogdan Vodă este caracterizată de predominanța celor mai importante instituții administrative și social-culturale, comerciale și servicii specializate. Astfel, aici sunt localizate sediul Primăriei, Școala generală, Grădinița, Pompierii etc.

Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii, de deservire locală a zonei, dar și de locuire, în special în regim permanent. Regimul de înălțime al zonei este mic, cu construcții de P-P+2E.

Această subzonă se regăsește în zona de protecție a monumentelor istorice cu *codul LMI MM-I-m-A-04376.01 – Biserica de piatră la Mânăstirea Cuhea, codul LMI MM-I-m-A-04376.02, codul LMI MM-II-m-A-04524* și a siturilor arheologice cu *codul LMI MM-I-s-A-04376 - Situl arheologic de la Bogdan Vodă - "La Mănăstire" și codul RAN 107412.07 – Bogdan Vodă – Vatra satului.*

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe individuale noi;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Restaurarea obiectivelor protejate și revenirea la forme și/sau materiale originale;
- Pensiuni, minihoteluri, hoteluri;
- Învățământ preșcolar, gimnazial și liceal;
- Parcaje;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Construcții administrative;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Spatii culturale;
- Servicii sociale, colective şi personale;
- Servicii turistice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curţilor pentru accesul public (pentru terase de alimentaţie publică, spaţii expoziţionale şi alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- Locuinţe colective mici (maxim 8 apartamente) cu soluţionarea în interiorul parcelei a: parcajelor şi spaţiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spaţiilor verzi şi a celor de joacă pentru copii;
- Orice intervenţie la construcţiile declarate monument istoric şi în zonele de protecţie ale acestora, se vor realiza numai cu obţinerea avizului Direcţiei Judeţene de Cultură Maramureş pentru monumentele / ansamblurile arhitecturale de categoria B, respectiv avizul Ministerului Culturii pentru monumente / ansamblurile arhitecturale de categoria A;
- În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic se va putea construi numai cu resepctarea condiţiilor impuse la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit – Zone protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale şi situri arheologice)*;
- Intervenţiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afectează valoarea identificată;
- Conversiile funcţionale se admit, cu respectarea funcţiunilor admise la articolul aneterior, numai dacă sunt asigurate toate cerinţele pentru noua funcţiune (accese, spaţii de parcare, spaţii verzi, condiţii de însorire etc);
- Sunt permise lăcaşuri de cult numai dacă se pot amplasa la **20,00 m** de orice construcţie;
- Sunt permise firme şi panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcţiilor, pe domeniul public.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- În Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic ***se interzice*** efectuarea de săpături/sondaje/foraje şi amplasarea de construcţii de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţelor de teren cuprinse în perimetrul zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic;
- Este interzisă orice intervenţie (extindere, supraetajare) la construcţiile existente din lemn, reprezentative pentru arhitectura maramureşeană; La aceste construcţii sunt permise numai lucrări de întreţinere şi reparaţie;

- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcţii provizorii de tip "chioşc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se recomandă păstrarea în cea mai mare măsură a parcelarului existent, bine conservat. Astfel, se admit subîmpărțiri sau comasări, numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, care va studia coerența și unitatea parcelarului rezultat și impactul pe care îl vor aduce aceste modificări, asupra valorii istorice a zonei;
- *Pentru construirea de locuințe individuale*, se vor aplica regulile prezentate în *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic*;

- *Pentru construirea de locuințe colective mici* (maxim 8 apartamente), parcela minimă va avea o suprafață calculată astfel: Nr. de apartamente x 150 mp (suprafață minimă teren / apartament);
- *Pentru construirea de instituții publice,* dispuse izolat, terenul va avea o suprafață minima de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**;
- *Pentru construirea de clădiri cu funcțiunea de servicii, comerț,* terenul va avea o suprafață minimă de **500 mp**, cu un front la stradă **de 20,00 m**;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar,* terenul aferent construcției se va calcula astfel încât să se asigure o suprafață minimă de 22 m² / copil;
- *Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni*, având un număr minim de 200 de locuri, parcelele vor fi dimensionate astfel încât să fie prevăzut un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m² / locuitor, în afara circulației publice. La această suprafață se va adăuga suprafața de spațiu verde dimensionată la articolul 13.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **60 cm**, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de **10,00 m** de la aliniamentul reglementat; Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor;
- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de aliniament a construcțiilor incluse în LMI, precum și a construcțiilor din lemn reprezentative pentru arhitectura maramureșeană.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Monumentele își vor respecta retragerile existente, iar noile construcții nu le vor depăsi;
- Pentru zonele de protecție ale monumentelor, intervențiile la construcțiile existente vor respecta următoarele retrageri:
    - Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;

- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **3,00 m**;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Retragerile se vor putea reduce până la retragerile minime impuse prin Codul Civil[24], dar numai în baza unui unui Plan Urbanistic de Detaliu, care va include desfăşurări de fronturi şi a unui studiu de insorire.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- *Pentru locuinţele individuale şi colective mici*, între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **3,00 m**; distanţa (egală cu înălţimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe faţadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală;
- *Construcţiile administrative şi comerciale* vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor;
- Pentru a nu altera percepţia construcţiilor incluse în LMI, precum şi a celor cu valoare istorică şi arhitecturală deosebită, este interzisă orice construcţie nouă pe terenul pe care sunt amplasate aceste imobile.

Articolul 8 – Circulaţii şi accese

- *Pentru locuinţe*, parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lăţime;
- *Pentru construcţiile financiar-bancare*, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru: accesul official, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu;
- *Pentru construcţiile comerciale*, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare; în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute alei carosabile şi

[24] Vezi *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - 2.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII - Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare*

parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar*, se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- *Pentru construcțiile de cultură* se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- *Pentru construcțiile administrative*, vor fi prevăzute accese separate pentru personal, pentru public și de serviciu, astfel încât accesul carosabil oficial să fie prevăzut până la intrarea principală a clădirii, accesele carosabile pentru personal și pentru public să fie prevăzute cu locurile de parcare aferente, iar aleile carosabile de serviciu să fie rezolvate fără a intersecta accesul oficial;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- *Pentru construcțiile de locuințe colective*, în funcție de indicele de monitorizare, vor fi prevăzute parcaje astfel:
    - Câte un loc de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată sub 100 mp;
    - Câte două locuri de parcare la fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată peste 100 mp;
    - Suplimentarea, pentru vizitatori, cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite;
- *Pentru construcțiile de birouri* va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- *Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare* vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50%

pentru clienţi. În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

- *Pentru construcţiile comerciale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
    - Un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
    - Un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
    - Un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
    - Un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- *Pentru restaurante* va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor;
- *Pentru construcţiile de învăţământ* vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
    - Pentru expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
    - Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și compleze culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Pentru locuințele individuale și colective mici, înălțimea admisibilă nu va depăși S+P+2E (la cornișă **10,0 m,** iar la coamă **13,0 m**);
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+4E / S+Ds+P+3E+M(la cornișă maxim **16,0 m,** iar la coamă maxim **19,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45

grade. Totuși, pentru a nu afecta coerența și unitatea țesutului existent, se recomandă evitarea de supraetajări sau mansardări neadecvate ale construcțiilor existente.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă, în special cu stilul specific maramureşean;
- Se recomandă acoperișul cu streașină și pantă mare, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale, preferabil lemnul. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din șindrilă.
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcţie, precum şi utilizarea cu predominanţă a lemnului şi a culorilor calde, pământii;



- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- *Pentru construcțiile de locuire individuală*, spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;

- *Pentru construcţiile de locuire colectivă* va fi prevăzută o suprafaţă minimă de 2 m² / locuitor de spaţiu verde şi plantat;
- *Pentru sedii de birouri*, vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului;
- *Pentru construcţiile comerciale*, vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare – 2 – 5 % din suprafaţa totală a terenului;
- *Pentru construcţiile de învăţământ preşcolar,* vor fi asigurate spaţii verzi şi plantate de 10-15 m² / copil;
- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 m înălţime şi diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetaţiei existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menţinerea plantaţiilor existente şi crearea de noi spaţii verzi şi plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate şi 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcţie să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- În vecinătatea ansamblurilor arhitecturale şi a monumentelor istorice, precum şi în zonele de protecţie ale acestora, realizarea spaţiilor verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a obiectelor şi ansamblurilor protejate.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi vea o înălţime maximă de **2,00 m** (se recomandă utilizarea lemnului pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (lemn, cărămidă);
- Porţile de tip maramureşean vor fi obligatoriu păstrate, restaurate, întreţinute şi valorificate printr-o împrejurime realizată din acelaşi material şi cu acelaşi specific local.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- *Pentru locuințe individuale:* P.O.T. maxim = 30%.
- *Pentru locuințe colective*: P.O.T. maxim = 40%.
- *Pentru servicii, comerț, birouri*: P.O.T. maxim = 40%;
- *Pentru construcții administrative*: P.O.T. maxim = 40%;
- *Pentru construcții culturale și învățământ preșcolar*: P.O.T. maxim = 25%

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- *Pentru locuințe individuale*: C.U.T. maxim = 0,90 ADC / mp teren.
- *Pentru locuințe colective*: C.U.T. maxim = 1,20 ADC / mp teren.
- *Pentru servicii, comerț, birouri*: C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.
- *Pentru construcții administrative*: C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.
- *Pentru construcții culturale și învățământ preșcolar*: C.U.T. maxim = 1,25 ADC / mp teren.

IS2 – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONA CENTRULUI CIVIC, ÎN AFARA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SAU A SITURILOR ARHEOLOGICE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Locuințe individuale noi;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Pensiuni, minihoteluri, hoteluri;
- Învățământ preșcolar, gimnazial și liceal;
- Parcaje;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Construcții administrative;
- Construcții financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Spatii culturale;
- Servicii sociale, colective şi personale;
- Servicii turistice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise lăcașuri de cult numai dacă se pot amplasa la **20,00 m** de orice construcție;
- Sunt permise firme și panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent construcțiilor sau pe domeniul public.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;

- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcții provizorii de tip "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- *Pentru construirea de locuințe individuale*, se vor aplica regulile prezentate în *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona centrului civic*;
- *Pentru construirea de instituții publice,* dispuse izolat, terenul va avea o suprafață minima de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**;
- *Pentru construirea de clădiri cu funcțiunea de servicii, comerț,* terenul va avea o suprafață minimă de **500 mp**, cu un front la stradă **de 20,00 m**;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar,* terenul aferent construcției se va calcula astfel încât să se asigure o suprafață minimă de 22 m² / copil;
- *Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni*, având un număr minim de 200 de locuri, parcelele vor fi dimensionate astfel încât să fie prevăzut un spațiu amenajat, exterior

construcției, cu o suprafață de 0,6 m² / locuitor, în afara circulației publice. La această suprafață se va adăuga suprafața de spațiu verde dimensionată la articolul 13.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **60 cm**, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de **10,00 m** de la aliniamentul reglementat;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă de cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Retragerile se vor putea reduce până la retragerile minime impuse prin Codul Civil[25], dar numai în baza unui unui Plan Urbanistic de Detaliu, care va include desfășurări de fronturi și a unui studiu de insorire.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- *Pentru locuințele individuale*, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **3,00 m**; distanţa (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcţii nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activităţi care necesită lumină naturală;
- *Construcțiile administrative și comerciale* vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

[25] Vezi *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII - Amplasarea față de limitele laterale și posterioare*

Articolul 8 – Circulații și accese

- *Pentru locuințe*, parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lățime;
- *Pentru construcțiile financiar-bancare*, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru: accesul official, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu;
- *Pentru construcțiile comerciale*, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar*, se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- *Pentru construcțiile de cultură* se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- *Pentru construcțiile administrative*, vor fi prevăzute accese separate pentru personal, pentru public și de serviciu, astfel încât accesul carosabil oficial să fie prevăzut până la intrarea principală a clădirii, accesele carosabile pentru personal și pentru public să fie prevăzute cu locurile de parcare aferente, iar aleile carosabile de serviciu să fie rezolvate fără a intersecta accesul oficial;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;

- *Pentru construcţiile de birouri* va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi;
- *Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare* vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi. În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.
- *Pentru construcţiile comerciale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
    - Un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
    - Un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
    - Un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
    - Un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- *Pentru restaurante* va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor;
- *Pentru construcţiile de învăţământ* vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
    - Pentru expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spaţiu de expunere;
    - Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și compleze culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

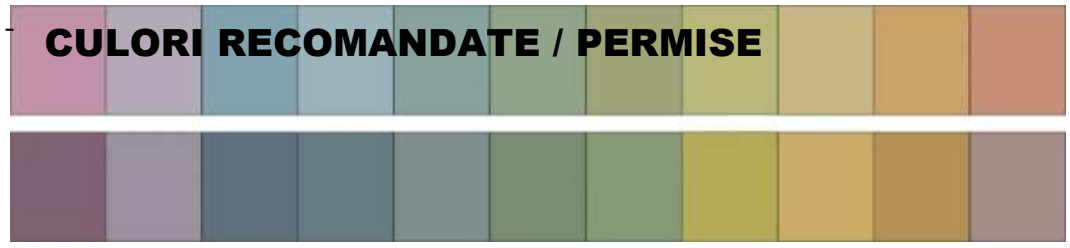
- Pentru locuințele individuale, înălțimea admisibilă nu va depăși S+P+2E (la cornișă **10,0 m,** iar la coamă **13,0 m**);
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+4E / S+Ds+P+3E+M(la cornișă maxim **16,0 m,** iar la coamă maxim **19,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor

fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Este recomandat acoperișul cu streașină și pantă mare, precum și învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;
- Cădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;





- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;
- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) și a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei și metalului, dar într-o mica proporție, astfel încât să predomine materialele locale;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Construcțiile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;

- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă şi evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit şi soluţiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulaţiile pietonale şi acoperişul construcţiilor, în spaţiile libere verzi.

Articolul 13 – Spaţii libere şi spaţii plantate

- *Pentru construcţiile de locuire individuală*, spaţiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafaţa parcelelor;
- *Pentru construcţiile de locuire colectivă* va fi prevăzută o suprafaţă minimă de 2 m² / locuitor de spaţiu verde şi plantat;
- *Pentru sedii de birouri*, vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10% din suprafaţa totală a terenului;
- *Pentru construcţiile comerciale*, vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare – 2 – 5 % din suprafaţa totală a terenului;
- *Pentru construcţiile de învăţământ preşcolar,* vor fi asigurate spaţii verzi şi plantate de 10-15 m² / copil;
- *Pentru construcţiile culturale* vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei - 10-20% din suprafaţa totală a terenului;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 m înălţime şi diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetaţiei existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menţinerea plantaţiilor existente şi crearea de noi spaţii verzi şi plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate şi 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcţie să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi vea o înălţime maximă de **2,00 m**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- *Pentru locuințe individuale:* P.O.T. maxim = 30%.
- *Pentru servicii, comerț, birouri*: P.O.T. maxim = 40%;
- *Pentru construcții administrative*: P.O.T. maxim = 40%;
- *Pentru construcții culturale și învățământ preșcolar*: P.O.T. maxim = 25%

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- *Pentru locuințe individuale*: C.U.T. maxim = 0,90 ADC / mp teren.
- *Pentru servicii, comerț, birouri*: C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.
- *Pentru construcții administrative*: C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.
- *Pentru construcții culturale și învățământ preșcolar*: C.U.T. maxim = 1,25 ADC / mp teren.

IS3 - SUBZONA PENTRU INSTITUȚII DE INTERES LOCAL AMPLASATE ÎN AFARA ZONEI CENTRULUI CIVIC

▪ IS3a – SUBZONA PENTRU CULTE

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

- Zona lăcașurilor de cult și clădiri cu funcțiuni legate de culte amplasate în exteriorul zonei centrului civic;
- Pentru realizarea lăcașurilor de cult noi sau au locuințelor parohiale este necesară elaborarea unor P.U.D.-uri avizate și aprobate conform legii.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Lăcașuri de cult;
- Servicii pentru culte;
- Activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- Spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;
- Parcaje la sol şi multietajate;
- Spaţii libere pietonale;
- Spaţii plantate.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- În jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- Amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice;
- Lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30,00 m**;

- Pentru celelalte categorii de funcţiuni se recomandă parcele având minim **500 mp** şi un front la stradă de minim **12,00 m**, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim **18,00 m** în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Amplasarea lăcaşurilor de cult şi a serviciilor sociale se va face retras de la aliniament cu minim **6,00 m**;
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament a noilor clădiri, numai dacă nu se crează aglomeraţie în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor etc).

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- Clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la comişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălţime în baza unui P.U.D. care va include desfăşurări de fronturi şi, în cazul în care sunt implicate funcţiuni protejate, şi studiu de însorire;
- Retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Clădirile care nu au funcţiuni care crează aglomeraţie se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim **20,00 m** de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de **3,50 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele).

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,00 m**; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,00 m**;

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4,00 m** lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează, dar pentru lăcașurile noi, aceasta se stabileste prin P.U.D., ținând seama de relația cu vecinătatea;
- Înălțimea maximă admisibilă este de P+2E (20,00 m la cornișă și 25,00 m la coamă). Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Este recomandată învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;

- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) și a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei și metalului, dar într-o mica proporție, astfel încât să predomine materialele locale.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 15%;
- Se vor identifica, proteja și păstra, în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, alei, trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 1,00 ADC / mp teren.

▪ IS3b – SUBZONA PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+4 niveluri, în centrul celor două sate, destinate învățământului preșcolar și școlar primar și gimnazial.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- Școli;
- Școli postliceale;
- Școli profesionale
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- Puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- Puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșolar **22 mp/copil**, iar pentru învățământul școlar **20 mp/elev**;
- frontul la stradă va fi minim **20,00 m** pentru creșe și grădinițe și minim **30,00 m** pentru școli și licee.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10,00 m**;
- Construcțiile destinate activitatiilor conexe (internat, cantină, puncte comerciale) pot fi amplasate la aliniament.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la comişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **10,00 m**;
- Se permite cuplarea construcțiiilor destinate creșelor și grădinițelor cu construcții de locuit.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de **6,00 m**, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încaperi care necesilă lumină naturală;
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și scolar, organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4,00 m** laţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanță maximă de 250 m.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- În cazul grădinițelor înălțimea maximă este de P+1E;
- Pentru școli primare regimul de înălțime nu va depăși P+2E;
- Pentru școli gimnaziale, internate, se recomandă maxim P+4 niveluri – 18 m.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, va ține seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- Este recomandată învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;

- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;
- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) și a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei și metalului, dar într-o mica proporție, astfel încât să predomine materialele locale;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Tooate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zona verde, grădină de flori;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori ;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori şi de pomi fructiferi;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:
    - zona ocupată de construcție;
    - zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
    - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
    - zona verde, inclusiv grădina de flori.
- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.
- Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
    - P.O.T. max 25% teren ocupat de construcții;
    - 75% teren amenajat (curte recreție și amenajări sportive, zona verde, gradină de flori) din terenul total.
- Pentru afterschool, cămine, se va respecta tema beneficiarului, fără ca P.O.T.-ul să depășească 40%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 1,00 mp ADC /mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC / mp.

IS4 - SUBZONA PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ AMPLASATE DE-A LUNGUL DRUMURILOR JUDEȚENE

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată sporadic, de-lungul Drumurilor Județene (DJ 186, DJ 186C și DJ 188). În mare parte este reprezentată de pensiunile, restaurantele sau magazinele existente.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Spaţii comerciale și de servicii cu mare și medie rază de deservire;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Pensiuni, minihoteluri cu cel mult 20 de locuri de cazare;
- Instituţii, servicii şi echipamente publice;
- Construcţii financiar-bancare;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- Servicii turistice;
- Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spaţii verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).
- Parcaje;
- Lucrări de reparaţii, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiţionări

- Pensiunile și hotelurile cu mai mult de 20 de locuri de cazare, sunt permise cu obligativitatea elaborării în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, prin care să fie analizate toate aspectele realizării obiectivului pe amplasamentul respectiv, de la conformarea construcției și încadrarea în sit, până la asigurarea utilităților și acceselor unei astfel de funcțiuni;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiunilor admise la articolul aneterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise firme și panouri idicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent construcțiilor sau pe domeniul public;
- În cazul construcțiilor cu suprafață situată între 500 și 1.000 mp ACD detalierea reglementărilor este necesar a se face prin P.U.D.;

- În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1.000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin P.U.Z.;
- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale și unități de învățământ pentru minori;
- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de învățământ pentru minori.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Locuințe individuale și colective;
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin deşeurile produse ori prin programul de activităţi;
- Anexe gospodăreşti care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Autobaze şi staţii de întreţinere auto;
- Construcții provizorii de tip "chioșc", metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare pe fațadele construcțiilor, inclusiv pe fațadele de tip calcan;
- Este interzisă utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic, situate pe viroage torențiale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- *Pentru construirea de instituții publice,* dispuse izolat, terenul va avea o suprafață minima de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20,00 m**;
- *Pentru construirea de clădiri cu funcțiunea de servicii, comerț,* terenul va avea o suprafață minimă de **500 mp**, cu un front la stradă **de 20,00 m**.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **60 cm**, aceasta fiind retragerea minimă admisibilă; retragerea maximă admisă este de **10,00 m** de la aliniamentul reglementat;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul în care amplasarea construcțiilor noi nu poate respecta distanțele minime impuse anterior, acestea vor putea fi amplasate astfel încât să asigure minim 1 ½ ore de lumină naturală la solstițiul de iarnă sau 2 ore de însorire în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural, amplasate în vecinătatea terenului;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- *Construcțiile administrative și comerciale* vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 8 – Circulații și accese

- *Pentru construcțiile financiar-bancare*, vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru: accesul official, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu;
- *Pentru construcțiile comerciale*, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de

destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
    - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
    - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- *Pentru construcţiile de birouri* va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- *Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare* vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi. În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.
- *Pentru construcţiile comerciale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
    - Un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
    - Un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
    - Un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
    - Un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- *Pentru restaurante* va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

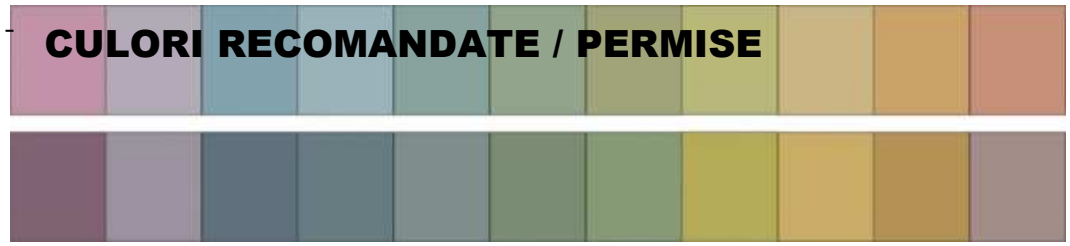
Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+3E / S+Ds+P+2E+M(la cornișă maxim **13,0 m,** iar la coamă maxim **16,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierile celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierile reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Este recomandat acoperișul cu streașină și pantă mare, precum și învelitoarea din țiglă sau din șindrilă;
- Cădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;





- Se interzice utilizarea tablei de materiale strălucitoare pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea unor materiale precum tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată;
- Se recomandă utilizarea materialelor cu specific local (cărămidă, piatră, lemn) și a celor care imită culoarea pietrei constructive; este permisă utilizarea sticlei și metalului, dar într-o mica proporție, astfel încât să predomine materialele locale;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;

- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Construcțiile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- *Pentru sedii de birouri*, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului;
- *Pentru construcțiile comerciale*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față; minim 40% din grădina de față se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivată vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcție să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Terenurile pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- În cazul în care se realizează împrejurimi, terenurile trebuie separate față de stradă cu împrejurimi semi-transparente, cu un soclu opac de 60 cm și

restul din material transparent până la **2,00 m** (se recomandă utilizarea grilajului de fier pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 1,60 ADC / mp teren.

ISID – SUBZONA PENTRU SERVICII, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Subzona este reprezentată de amplasamentul fostului C.A.P., în care în prezent este desfăşurată activitatea de depozitare şi comercializare materiale de construcție și este localizată la limita centrului civic.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Activităţi industriale productive şi de servicii, desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii;
- Depozitarea şi distribuţia bunurilor şi materialelor;
- Servicii pentru zona de depozitare, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- Showroom;
- Staţii de întreţinere şi reparaţii auto si pentru utilaje;
- Staţii de alimentare cu carburanti;
- Comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering);
- Parcaje la sol şi multietajate;
- Spaţii libere pietonale;
- Spaţii plantate – scuaruri, fâşii de protecție etc.;
- Locuinţe de serviciu.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Următoarele activități sunt permise dacă nu produc dezagremente la limita zonei de locuit:
  - Comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros;

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- Activități ce prezintă risc tehnologic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de **1000 mp** şi un front minim la stradă de **20,00 m**. Parcelele cu dimensiuni şi suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,00 m.**

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **6,00 m**, cu excepția retragerii spre zona de locuit, care va fi de minim **15,00 m** pentru a permite realizarea perdelelor de protecție;

- Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **6,00 m**, cu excepția retragerii spre zona de locuit, care va fi de minim **15,00 m** pentru a permite realizarea perdelelor de protecție;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de **6,00 m**; în cazul în care faţadele ambelor cladiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi pentru alte activităţi care necesita lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- *Pentru construcţiile industriale şi de depozitare*, vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
    - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
    - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

- *Pentru construcţiile de birouri* va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariaţi plus un spor de 20% pentru invitaţi;
- *Pentru construcţiile comerciale* vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
  - Un loc de parcare la 200 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m²;
  - Un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 m2;
  - Un loc de parcare la 50 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
  - Un loc de parcare la 40 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- Staţionarea autovehiculelor se va permite în spaţiile special amenajate.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S+P+6E / S+Ds+P+6E (la atic maxim **29,0 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate;
- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Este recomandată realizarea construcțiilor cu acoperiș de tip terasă, pentru a fi în conformitate cu vocația arhitecturală a a clădirii / cu programul de arhitectură;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;

- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente, precum și o preepurare a apelor uzate menajare, înainte de a fi deversate în canalizarea publică;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizaere verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 40% din grădina de faţadă se va planta cu arbori ;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori şi de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim **1,50 m** cu un soclu opac de **0,30 m** şi o parte transparentă dublată de gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim **2,00 m**;
- Porţile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. volumetric maxim = 11,60 mc Volum/mp teren.

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI DE DEPOZITARE

ID1 – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI DE DEPOZITARE MATERIAL DE CONSTRUCȚII

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată exclusiv în aproprierea zonei centrului civic, în sud-ul acesteia.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Depozitarea şi distribuţia bunurilor şi materialelor;
- Parc fotovoltaic;
- Servicii pentru zona de depozitare, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- Parcaje la sol şi multietajate;
- Staţii de întreţinere şi reparaţii auto si pentru utilaje;
- Comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Birouri;

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Extinderea sau conversia activităţilor actuale va fi permisă cu condiţia ca impactul asupra mediului să fie redus;
- Pentru orice utilizari se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Locuire în sistem individual sau colectiv, cu excepția celor de serviciu;
- Activităţi industriale productive şi de servicii, desfăşurate în construcţii industriale mijlocii;
- Activitaţi productive poluante sau cu risc tehnologic;
- Amplasarea unităţilor de învăţământ, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport:
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de **500 mp** şi un front minim la stradă de **20,00 m**. Parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activităţi productive.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,00 m**.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim un sfert din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de **5,00 m**;
- Retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **6,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de **6,00 m**; în cazul în care faţadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activităţi care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele doua cladiri nu servește circulației carosabile.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** laţime dintr-o circulaţie publică în mod direct;
- Pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- *Pentru construcțiile de depozitare*, vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:
    - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
    - activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

- Staţionarea autovehiculelor se va permite în spaţiile special amenajate;

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- *Pentru hale de depozitare*, se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de **15,00 m**, cu excepția utilajelor;
- *Pentru birouri, spații comerciale etc.*, se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de S+P+2E / S+Ds+P+1E+M (**10,00 m** la cornișă și **13,00 m** la coamă).

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- Se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la realizarea acestor rețelele publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada; minim 40% din gra[dina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- *Birourile, spațiile comerciale și alte servicii* retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii;
- În cazul *incintelor halelor depozitelor* împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada și vor avea o înălțime de maxim **2,00 m**;
- În cazul necesității unei protecții sporite este permisă realizarea unei supraînălțări de maxim **0,50 m** a împrejmuirii edificate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 60%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- *Pentru hale de depozitare*: C.U.T. maxim volumetric = 9 mc / mp teren;
- *Pentru birouri, spații comerciale etc.:* C.U.T. maxim = 1,50 ADC / mp teren.

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Cr – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ŞI AMENAJĂRI AFERENTE:

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicaţie rutieră conţine circulaţiile carosabile şi terenurile aferente necesare activităţilor de transporturi.

Căile de comunicaţie rutiere vor avea prospecte caracteristice conform *Planşei 3.3.1. – 3.3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicaţie – scara 1:5000*;

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicaţie rutieră;
- Parcaje pentru locuitori şi vizitatori;
- Autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj şi gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători şi mărfuri, precum şi serviciile anexe aferente;
- Construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreţinere şi de exploatare, inclusiv pentru protecţia împotriva poluării;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparaţii ale căilor de comunicaţie existente şi ale construcţiilor aferente (dacă există);
- Realizarea de parcaje publice şi spaţii pentru servicii;
- Lucrări de construcţii pentru realizarea / extinderea reţelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă şi canalizare, sisteme de trasnport gaze, reţele termice, electrice, de teleccomunicaţii şi alte instalaţii sau construcţii de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Lucrări de terasaemente;

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Sunt admise circulaţii carosabile noi sau extinderi / modificări ale celor existente, numai dacă pantele acestor circulaţii carosabile să fie de maximum 5 cm pe metru.
- Proiectarea, execuţia şi intervenţiile asupra drumurilor se vor realiza numai cu luarea în considerare a categoriilor funcţionale ale acestora, a traficului rutier, a siguranţei circulaţiei, normelor tehnice, factorilor economici, sociali şi de apărare, utilizarării raţionale a terenurilor, conservării şi protecţiei mediului şi planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum şi normelor

tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerinţele pietonilor, cicliştilor, persoanelor cu handicap şi de vârsta a treia[26].

- Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistenţă a unei străzi, se face cu condiția asumării cheltuielilor aferente de către cel care a solicitat modificările;
- Amplasarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabileşte de către Primăria comunei Bogdan Vodă, cu avizul administratorului drumului (după caz) şi al poliţiei rutiere;

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației rutiere;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcţii sau amenajări (inclusiv împrejmuiri) pe terenurile rezervate pentru:
    - modernizarea intersecţiilor;
    - realizarea spaţiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.
- Se interzice amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţii pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii;
- Pentru asigurarea vizibilităţii în curbe şi evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcărilor în interiorul şi exteriorul curbelor periculoase.
- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează un trafic suplimentar la o distanţă mai mică de 30,00 m pentru drumuri de interes judeţean. Prin construcţii care generează trafic suplimentar se au în vedere, complexe comerciale, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice[27].

[26] Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Capitol III- Administrarea drumurilor, Secțiunea a III-a – Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri, Art. 24

[27] Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Capitol II- Administrarea drumurilor, Secțiunea a V-a – Aprobarea amplasării de construcții și instalații în zona drumului public, Art. 47, Alineatul 1

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

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General[28].

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejmuirii, care se calculează faţă de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecţii ale unghiurilor şi razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat). În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor se va permite în spaţiile special amenajate;
- Locurile de parcare vor fi dotate cu utilităţi, inclusiv telefonie pentru apel de urgenţă, de administratorul spaţiului respectiv, conform categoriei funcţionale a drumului public şi normativelor în vigoare[29].

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- *Pentru autogări* se admite o înălțime de maxim P+2E, respectiv maxim **10,00 m** la cornișă și maxim **13,00 m** la coamă.

[28] În conformitate cu *Planșa 3.3.1. – 3.3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000*;

[29] Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Capitol III- Administrarea drumurilor, Secținea a III-a – Proiectarea și execuția lucrărilor de drumuri, Art. 35, alineatul 4

- *Pentru stațiile de transport în comun*, se admite maxim P, respectiv maxim **3,00 m** înălțime;
- *Pentru alte categorii de construcții*, se admite maxim P+1E, respectiv maxim **7,00 m** înălțime maximă la cornișă și maxim **10,00 m** la coamă.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații rutiere sau modificările aduse celor existente (dacă este cazul) să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Este necesar să se asigure:
  - Iluminatul public;
  - Colectarea apelor pluviale cu rigole.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate parcărilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de deal.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

Cp – SUBZONA PENTRU CĂI PIETONALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicație pietonale conține circulațiile pietonale, piațetele și spațiile publice și terenurile aferente.

Căile de comunicație pietonale vor avea prospecte caracteristice conform *Planşei 3.3.1. – 3.3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000*;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente circulațiilor pietonale, de servire, de întreținere și de exploatare;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație pietonale existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Mobilier urban;
- Plantații de aliniament și orice alte plantații cu rol decorativ;
- Stații de autobuz;
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de trasnport gaze, rețele termice, electrice, de teleccomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Iluminat stradal.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise circulații pietonal noi sau extinderi / modificări ale celor existente, numai dacă panta acestora este de maximum 57 cm pe metru. În cazul în care panta va fi mai mare de 10 cm pe metru, se vor face trepte aplicându-se formula $2h + l = 64$ – formulă care dă trepte în raport cu pasul omului;
- Realizarea sau amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcţii, accesuri, amenajări sau instalaţii, în orice scop, fără a periclita siguranţa circulaţiei, este permisă pe baza autorizaţiei de construire şi doar în condiţiile existenţei acordului prealabil şi a autorizaţiei de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;
- În cazul Drumurilor Județene, semnalizarea circulației rutiere, plantația și alte elemente legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului se vor realiza doar în zonele de siguranța ale acestora.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației pietonale;
- În zona adiacentă circulației rutiere se interzice lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere.
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcţii sau amenajări (inclusiv împrejmuiri) pe terenurile rezervate pentru:
    - modernizarea pietonalelor;
    - realizarea spațiilor verzi de aliniament;
- Se interzice amplasarea construcţiilor şi panourilor publicitare pe trotuarele din curbe şi intersecţii;
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă:
    - în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
    - în afara localităţii, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie;
- Pe trotuare, se interzic lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranţă este interzisă.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea pietonalelor aferente circulațiilor carosabile, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General, astfel încât să nu fie afectate construcțiile monument[30].

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejmuirii, care se calculează faţă de axul drumului. Aliniamentul reglementat se va respecta conform *Planşa 3.3.1. – 3.3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000*. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât

[30] În conformitate cu *Planşa 3.3.1. – 3.3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000*;

cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Accesul în zonele pietonale se va realiza pe la trecerile de pietoni

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Este permisă staționarea autovehiculelor pe circulațiile pietonale, numai dacă în parcările amenajate nu există locuri și cu condiția să rămână **1,00 m** lațime de trotuar liber, pentru a nu incomoda fluxul traficului pietonal;

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Pentru construcțiile premise la Articolul 1 și 2 , se admite o înălțime de maxim P, respectiv maxim **4,00 m** la cornișă și maxim **7,00 m** la coamă.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații pietonală sau modificările aduse celor existente (dacă este cazul) să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală (atât la pietonale, cât și în spațiile publice amenajate de tip scuar, piațetă etc.), pentru a contura o imagine unitară și pentru a genera o continuitate a spațiilor publice. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Este necesar să se asigure:
    - Iluminatul public;
    - Colectarea apelor pluviale.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- În amenajarea spațiilor verzi sau a plantațiilor de aliniament se recomandă utilizarea speciilor caracteristice locului. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de deal.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat și vor respecta caracteristicile fiecărei zone sau subzone funcționale detaliate în prezentul regulament.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

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

SP1 – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE, GRĂDINI AMENAJATE, PARCURI PUBLICE

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Această subzonă este reprezentată de spațiile verzi cu acces nelimitat. Fiind singurele zone verzi ce vor fi amenajate cu destinația de recreere și relaxare, se instituie protejarea acestora și valorificarea amplasării strategice, prin amenajări peisagere de calitate, reprezentative pentru comună.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Zonele necesare odihnei şi recreerii se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafeţe de apă, relief variat şi altele;[31]
- Spaţii plantate;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente în comuna Bogdan Vodă;
- Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează cu păstrarea destinației de spațiu verde;
- Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;[32]

[31] Conform *Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*
[32] Conform Legii 24/15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare

- Clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arţar, mesteacăn, stejar) plantaţi pe spaţiile verzi din domeniul public, precum şi al celor plantaţi în aliniamente în străzilor, este interzisă intervenţia cu tăieri în coroana acestora, cu excepţia lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranţa traficului pietonal şi rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum şi a celor de pe traseul reţelelor aeriene.
- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spaţii verzi;
- Nerespectarea cerinţelor privind proiectarea, construirea şi darea în exploatare a obiectivelor în spaţiile verzi;
- Atribuirea terenurilor pentru construcţii fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorităţii centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorităţii centrale pentru protecţia mediului şi fără consultarea populaţiei;
- Desfăşurarea neautorizată a activităţilor economice, de turism şi de agrement în spaţiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spaţii verzi;
- Deteriorarea spaţiilor verzi în urma incendiilor;
- Aruncarea pe spaţiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deşeuri menajere şi orice alte deşeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenj, instalaţiilor tehnice şi inginereşti din spaţiile verzi;
- Colectarea plantelor medicinale, a fructelor şi a ierbii de gazon;
- Păşunatul pe spaţii verzi;
- Decopertarea litierei şi deteriorarea păturii vii şi a tratului de sol fertil;
- Capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spaţiului verde;
- Plimbarea şi îmbăierea câinilor şi a altor animale în afara spaţiilor amenajate;
- Distrugerea spaţiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deşeuri de producţie, produse petroliere sau alte substanţe nocive;
- Schimbarea destinaţiei, reducerea suprafeţelor ori strămutarea spaţiilor verzi;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- Construcţii de tip „chioşc” metalice sau din lemn, pentru diferite activităţi.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- Se va stabili printr-o documentaţie de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public faţă de accesul de serviciu şi de întreţinere;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;
- Se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale şi sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălţimea clădirilor va fi de maxim P cu H maxim la cornișă = **4,00 m**, iar la coamă maxim **6,00 m**.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de minim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- Noile branşamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- În cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure:
    - instalaţii de alimentare cu apă potabilă;
    - W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea deşeurilor;
    - colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.[33]

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înalţime.
- Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de deal.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Spațiile verzi de tip parc nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 m** înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim **0,50 m** terenul va fi coborât cu minim **0,10 m** sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 10%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,1 ADC / mp teren.

[33] Conform *Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*

SP2 – SUBZONA PENTRU PERDELE DE PROTECȚIE A ELEMENTELOR DE CADRU NATURAL (APE) ȘI SPAȚII VERZI AFERENTE ELEMENTELOR DE INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de terenurile aferente apelor curgătoare și de scuarurile și spațiile verzi adiacente infrastructurii rutiere. Din cauza amplasării în zone inundabile, în zone improprii construirii sau din cauza suprafețelor mici ale parcelelor, aceste terenuri sunt neconstruibile. Astfel, acestea au fost introduse în zona funcțională de spațiu verde, care pe viitor, în funcție de prioritățile administrației locale, vor fi expropriate și introduse în domeniul public de interes local.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Zone necesare odihnei şi recreerii (vor fi amplasate în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafeţe de apă, relief variat şi altele);[34]
- Spaţii plantate;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Iluminat public decorativ;
- Drumuri de halaj;
- Lucări de stabilizare a terenului, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial;
- Parcaje.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației existente în zonă;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente în comuna Bogdan Vodă;

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar), este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează

[34] Conform *Ordinului Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*

siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și inginerești din spațiile verzi;
- Colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;
- Pășunatul pe spații verzi;
- Decopertarea litierei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
- Plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă;
- Se interzice orice tip de construcție în zona de siguranță a căii ferate (**20,00 m** din axul C.F.), precum și în zona de protecție a râului (**15,00** m pentru râuri cu lățimea cursului între 10 și 50 m, respectiv **5,00 m** pentru lățimea cursului de apă sub 10,00 m);
- Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tp P.U.Z.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public faţă de accesul de serviciu şi de întreţinere;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;
- Se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale şi sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă;
- Pe malul râului Iza, este obligatoriu a se realiza drumul de halaj din care se va asigura - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice;

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălţimea clădirilor va fi de maxim P cu H maxim la cornișă = **4,00 m**, iar la coamă maxim **6,00 m**.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de minim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- Noile branşamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- În cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure:
    - instalaţii de alimentare cu apă potabilă;
    - W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea deşeurilor;
    - colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.[35]

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor asigura plantaţii înalte de-a lungul râului, în vederea stabilizării malurilor;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înalţime.
- Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de deal.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Zonele verzi de protecție nu vor fi împrejmuite, pentru a facilita accesul la cursurile de apă, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 m** înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim **0,50 m** terenul va fi coborât cu minim **0,10 m** sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 10%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,1 ADC / mp teren

[35] Conform *Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei*

SP3 – SUBZONA PENTRU TERENURILE DE SPORT

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Subzona este reprezentată de terenul de sport al comunei, ce se propune a se amenaja într-o zonă de atracție a locuitorilor.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Terenuri de sport, patinoare în aer liber;
- Cabinete de medicină sportivă şi fizioterapie;
- Spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de echipamente sportive, de alimente şi băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.) de capacitate mică, cu o suprafață desfășurată de maxim 400 m^2;
- Spații pentru alimentație publică de capacitate mică;
- Construcții pentru activități culturale;
- Vestiare, anexe administrative;
- Spaţii verzi amenajate și locuri de belvedere;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Lucări de stabilizare a terenului, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial;
- Parcaje la sol.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației existente în zonă;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier şi floricol adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afectează sănătatea populației şi biosistemele deja existente în comuna Bogdan Vodă;
- Construcțiile noi vor fi autorizate numai dacă vor avea capacități moderate și dacă vor fi raportate la scara comunei și care să nu necesite defrișări sau lucrări mari de terasamente.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
- Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea şi darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
- Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism şi de agrement în spațiile verzi;

- Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
- Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor;
- Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenj, instalațiilor tehnice și inginerești din spațiile verzi;
- Capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- Schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- Este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor adiacente;
- Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități;

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public faţă de accesul de serviciu şi de întreţinere;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale şi sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;

- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice;
- Pentru *construcţiile şi amenajările sportive*, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
    - pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
    - pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării, un loc de parcare la 30 de persoane;
    - celor de mai sus, li se vor adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Pentru *construcţiile comerciale*, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
    - un loc de parcare la 200 m^2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m^2;
- Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează:
    - pentru expoziții și muzee, se va asigura câte un loc de parcare la 50 m^2 spaţiu de expunere;
    - pentru alte tipuri de activități culturale (biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale etc.), un loc la 10-20 de locuri în sală;
- Pentru *construcţiile de agrement*, vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane; Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- Pentru *construcţiile de turism*, vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

- Îălţimea clădirilor va nu va depăși P+2E cu H maxim la cornișă = **12,00 m**, iar la coamă maxim **15,00 m**.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de minim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât şi pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- Noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- În cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure:
    - instalaţii de alimentare cu apă potabilă;
    - W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea deşeurilor;
    - colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.[36]

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Pentru *construcţiile şi amenajările sportive*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru *construcţiile comerciale*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;
- Pentru *construcţiile culturale* vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului;
- Pentru *construcţiile de turism şi agrement*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înalţime.
- Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu

[36] Conform *Ordinului Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației*

excepţia segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de deal.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu o înălţime de maxim **2,00 m** şi vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea maxim **2,00 m**;

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 50%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 1,5 ADC / mp teren.

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂŢI - CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinație specială este reprezentată de sediile Poliției și al Brigăzii pentru Intervenție S.M.U.R.D aflate în administrarea Ministerului Administrației Internelor.

Conform adresei nr. D 2680/17.06.2014, eliberată de Ministerul Apărării Naționale, pe teritoriul comunei Bogdan Vodă nu există obiective cu destinație specială deținute de M.Ap.N.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră;
- Parcaje pentru angajați și vizitatori;
- Unităţi aparţinând serviciilor speciale;
- Unităţi de protecţie civilă şi de pază contra incendiilor;
- Poliția;
- Pompieri;
- Locuințe de serviciu;
- Servicii speciale sau alte obiective considerate de importanţă strategică:
- Lucrări de extindere / modernizare a construcțiilor existente.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în interiorul terenurilor cu destinație specială și în vecinatatea acestor obiective, vor fi avizate de M.A.I. şi S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996[37] şi Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995[38].

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se vor stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

[37] *Hotărârea Guvernului nr.62 din1996* privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
[38] *Ordin nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995* - pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii construcţiilor;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

Articolul 8 – Circulații și accese

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică, accesibilă şi pentru vehicule grele;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiilor publice;
- Pentru salariați, se va asigura câte un loc de parcare la 10-40 de salariați.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Se va stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate în proporţie de minm 40%;
- Parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de **2,00 m** înălţime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de **2,00 m**;
- Este posibilă creşterea înalţimii împrejmuirii peste cea prevazută la alineatul precedent, din raţiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;

- Din considerente urbanistice se recomandă ca, în cazul unităţilor care necesită o protecţie specială în privinţa vizibilităţii incintei, împrejmuirea transparentă să fie dublata spre interior la circa **2,50 m** de un al doilea gard de înălţimea şi opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantaţii dense de arbori şi arbuşti;
- În scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- Se va stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Se va stabili prin documentații ulterioare de urbanism, de tip P.U.Z..

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC1 – SUBZONA PENTRU CIMITIRE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de gospodărie comunală cuprinde subzona cimitirelor existente și este identificată în șase locuri, în satul Bogdan Vodă, care conține 4 cimitire și în satul Bocicoel, care conține 2 cimitire.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Cimitire;
- Biserici;
- Clădiri anexă cimitirelor:
  - capelă mortuară;
  - mausoleu - osuar;
  - pavilion pentru administrație, depozitare şi anexe sanitare.
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Mobilier urban;
- Grupuri sanitare;
- Spații pentru întreținere;
- Construcții pentru comerț (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, etc.).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Orice mormânt nou / construcție nouă va putea fi realizat/ă numai dacă respectă o distanță de **50,00 m** față de teritoriile protejate[39].

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal din cauza infestării pânzei freatice;
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului şi a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

[39]Teritoriu protejat definit conform *Ordinului Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației*

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va asigura pentru noile locurilor de veci o suprafață între 7,00 - 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci, circulaţii carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetaţiei potrivit rolului de reculegere.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament;
- Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **60 cm**;
- Locurile de veci vor fi retrase față de aliniament astfel încât să fie respectată distanța de **50,00 m** între acestea și teritoriile protejate.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Zona mormintelor se amplasează astfel încât să fie asigurată zona de protecție sanitară între cimitire și teritoriile protejate, respectiv **50,00 m**. În toate cazurile, amplasarea locurilor de veci nu va fi la mai puțin de **10,00 m** faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie);
- Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale și posterioare la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m;**
- Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de minim **10,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **3,00 m**;
- Distanţa de **3,00 m** se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;

Articolul 8 – Circulații și accese

- Se recomandă ca asigurarea circulaţiilor carosabile şi pietonale să se facă pondere de circa **10 %** din suprafaţa totală a cimitirului.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice şi va fi asigurat un minim de 5 locuri de parcare;
- În spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

Articolul 10 – Înălţimea maxima admisibilă

- Înălţimea clădirilor şi a anexelor va fi de maxim P+1E cu H maxim la cornișă = **7,00 m**, iar la coamă maxim **10,00 m,** cu excepția clopotnițelor și capelelor.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de minim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori.
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiţii de echipare edilitară

- Se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral; Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spatial rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate
- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

Articolul 13 – Spaţii libere şi spaţii plantate

- Se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 5 % din suprafaţa totală a cimitirului;
- Fâşia verde perimetrală va avea o lăţime de minim **10,00 m**;
- Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de protecţie;
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- Parcajele vor avea plantat câte un arbore la 4 locuri de parcare;

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălţimi de maxim **1,50 m** și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale şi posterioare vor fi opace, cu înălţime maximă de **2,00 m**; se recomandă dublarea spre interior, pe o distanță de **10,00 m** de la limitele laterale și posterioare, cu o fâșie de protecție, constituită din plantații de arbori și arbuști;
- Împrejmuirile dinspre stradă vor avea o tratare arhitecturală discretă, potrivit funcțiunii;
- Separarea spre stradă a clădirilor de cult se va putea face cu garduri transparente de **2,00 m** înălţime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu;
- Porţile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 30%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,6 ADC / mp teren

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

TE1 – SUBZONA PENTRU STAȚII DE POMPARE, STAȚII DE EPURARE ȘI ALTE INSTALAȚII ALE ECHIPAMENTELOR DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE:

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona funcțională TE1 este identificată într-un trup izolat (stația de epurare) și la ieșirea din satul Bogdan Vodă spre satul Bocicoel (stația de pompare). Atât stația de pompare, cât și stația de epurare au fost amplasate la limita intravilanului, în zone neconstruite sau slab construite, pentru a putea fi respectate zonele de protecție sanitare față de teritoriile protejate[40].

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Stații de pompare, cu echiparea aferentă;
- Stații de epurare și echipamentele aferente;
- Împrejmuiri de protecție;
- Construcții, instalații și amenajări pentru stația de pompare și de epurare:
    - Birouri;
    - Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă și pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Instalațiile noi se vor putea amplasa numai dacă se respectă distanțele de protecție sanitară față de teritoriile protejate, așa cum au fost descrise în capitolul *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC - Zone de protecție sanitară și* *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR* - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ- Alimentarea cu apă și canalizare.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile.

[40]Teritoriu protejat definit conform *Ordinului Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de **400 mp** şi un front la stradă de minim **15,00 m**;
- Pentru incintele tehnice, în funcţie de complexitatea impactului funcţiunii în teritoriul înconjurător, se vor putea elabora documentaţii de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D. şi un Studiu de Impact asupra mediului.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se admite amplasarea clădirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe stradă respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim **60 cm** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim **5,00 m**.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **5,00 m**.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **3,50 m**;

Articolul 8 – Circulații și accese

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălţimea clădirilor şi a anexelor va fi de maxim P+1E cu H maxim la cornișă = **7,00 m**, iar la coamă maxim **10,00 m**.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- Se recomandă utilizarea acoperișului în șarpantă, cu o pantă accentutată, de minim 30°. Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și sunt interzise acoperirile din tablă și orice imitație a materialelor tradiționale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare.

Articolul 13 – Spaţii libere şi spaţii plantate

- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de **2,00 m** înălţime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de **2,00 m**;
- Este posibilă creşterea înălţimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din raţiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- Pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 40%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,4 ADC / mp teren.

CAPITOLUL V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenurile din extravilanul comunei Bogdan Vodă sunt diferenţiate astfel:

- **TA - TERENURI AGRICOLE**

Zona este constituită din terenurile agricole ce au rămas în extravilan în urma extinderii intravilanului. Acestea sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, păşuni, fâneţe, mărăciniş, etc), vegetaţie forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), păşuni împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agro-zootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi staşiile de depozitare care servesc nevoilor agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Necesitatea extinderii localităţii a dus la includerea în intravilan a unor suprafeţe de teren, destinate activităţilor agricole, din teritoriul administrativ. Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieţii, există interdicţii şi condiţionări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) şi Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată). Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcţiile care servesc activităţilor agricole (adăposturi pentru animale şi apaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup a localităţii. În această categorie nu pot fi incluse construcţiile de locuinţe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

- **TF - TERENURI FORESTIERE**

Zona înglobeaza suprafeţe împădurite, cât şi perdele de protectie şi tufişuri şi mărăcinişuri din extravilan.

Sunt considerate păduri, conform Legii 46/2008 - Codul Silvic, şi sunt incluse în fondul forestier naţional terenurile cu o suprafaţă de cel puţin 0,25 ha, acoperite cu arbori.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor, dar şi al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

- **TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Zona este constituită din ape curgatoare, ape cu stuf şi canale, amplasate în extravilanul localităţii Bogdan Vodă.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursului de apă este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apei, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile apei şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Zona de protecţie sanitară se delimitează de către autoritatea administraţiei publice judeţene, pe baza avizului organelor de specialitate.

- **TN - TERENURI NEPRODUCTIVE**

Zona este constituită din terenurile neproductive amplasate în extravilanul comunei Bogdan Vodă, în principal de-a lungul râului Iza.

TA – TERENURI AGRICOLE

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, admise în condiţiile Legii 18/1991 (republicată) a fondului funciar, art. 92, alin. 2, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcţiilor;
- Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice;
- Pășuni, fânețe;
- Livezi;
- Sere, solarii, ciupercării cu structura similara serelor/solariilor;
- Perdele de protecție.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite prin lege);
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate[41] se va putea face în baza unei documentații de urbanism P.U.Z. și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată;
- Pentru ferme şi exploatări agricole cu suprafeţe minime de 2 ha, cu o latură de cel puţin 30,00 m, este permisă amplasarea unor sedii de lucru şi anexe necesare exploatării agricole cu suprafaţa construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării a căror amplasare nu este limitată;
- Autorizarea construcțiilor de sedii de lucru și anexe necesare exploatării agricole se poate face după cum urmeaza:
  - Direct, în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor cu acces direct din drumurile vicinale existente şi posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp care nu includ adăposturi de animale ce exced prevederile alineatului 2 al prezentului articol;

[41] Conform Ordinului nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- Pe baza Planurilor Urbanistice Zonale, incluzând zonarea teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos.

- Pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului (cele care depășesc marimea fermelor de subzistență), amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii de mediu, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în Planul Urbanistic Zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația;
- În cazul terenurilor amplasate în Zona naturală protejată ca sit de importanţă comunitară a reţelei ecologice europene NATURA 2000 (ROSCI0264 Valea Izei - Dealul Solovan) se va solicita avizul custodelui zonei protejate pentru orice activitate desfăşurată.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți.
- Orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se recomandă totuşi comasarea parcelelor în trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puţin 30,00 m;
- Pentru amplasarea sediilor de lucru vezi art.2.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de lucru nu poate fi situat la mai putin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alimierea constructiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri pe o latura si 3,00 m pe cealaltă;
- Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înalţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcela

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4,00 m; anexele destinate depozitării produselor agricole (magazii de cereale, fânare, silozuri) se recomandă a se amplasa în partea posterioară a parcelelor, astfel încât în față să fie amplasate sediile de lucru.

Articolul 8 – Circulaţii şi accese

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publica în mod direct de minim 4,00 m lăţime.

Articolul 9 - Staţionarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

Articolul 10 - Înălţimea maxima admisibila

- Înălţime maxima admisibila la cornişă este de 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Articolul 12 - Condiţii de echipare edilitară

- Se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilitătii de racordare la viitoarele rețele și cu conditia respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

Articolul 13 - Spaţii libere şi spaţii plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori şi de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (sârmă sau plasă de sârmă pe stâlpi de lemn sau metal);
- Pentru incinte construite, separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de **2,00 m** înălţime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de **2,00 m**.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru sedii de lucru: P.O.T. maxim = 35 %;
- Pentru incinte de producție: P.O.T. maxim = 50%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru sedii de lucru: C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,00 mp ADC /mp teren;
- Pentru incinte de producție: C.U.T. max.7 mc/mp teren.

TF – TERENURI FORESTIERE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate şi pe trasee marcate în acest sens;
- Construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării etc.), cu condiția unui procent minim de ocupare a terenului;
- Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii și cu obținerea avizului Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, dar și al Ministerului Turismului;
- Activităţile sportive, de recreere şi turism, care se pot practica numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului;
- În mod excepțional, se pot autoriza construcții cu destinație militară, căi ferate, circulații de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de gospodărire a apelor sau de realizare a noi surse de apă, obiective turistice sau alte tipuri de construcții și amenajări, dar numai în condițiile Codului Silvic;
- Reducerea suprafeței fondului forestier domeniu public/privat și proprietate privată este interzisă, cu excepția cazurilor în care se dorește realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică. La cerere, solicitantul terenului pe care urmează a fi realizat aceste obiective, poate compensa suprafaţa ocupată cu terenuri echivalente ca suprafaţă şi bonitate, caz în care nu se mai plăteşte contravaloarea terenului scos din fondul forestier naţional, dar se achită anticipat celelalte obligaţii băneşti.
- Pot fi scoase definitiv din fondul forestier naţional, doar cu condiţia compensării acestora[42], fără reducerea suprafeţei fondului forestier şi cu plata anticipată a obligaţiilor băneşti, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:
    - necesare explorării şi exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol şi gaze naturale;

[42] Compensarea se realizează fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafaţa terenului dat în compensare nu poate fi mai mică decât de trei ori suprafaţa terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

- structuri de primire turistică cu funcţiuni de cazare turistică, unităţi de cult, obiective sociale[43], sportive şi medicale, construcţii hidrotehnice de interes local;
- locuinţe sau case de vacanţă, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice şi juridice;
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupaţii şi litigii";
- reţele de surse de apă potabilă şi canalizare, reţele şi sisteme de comunicaţii, precum şi drumuri de interes judeţean şi local;
- repararea şi întreţinerea reţelelor de transport petrol, gaze naturale şi energie electrică.

- Amplasarea obiectivelor de locuinţe sau case de vacanţă prevăzute se face cu respectarea următoarelor condiţii, care trebuie îndeplinite cumulativ:
  - construcţia şi terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiaşi persoane;
  - suprafaţa maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcţia, accesul şi împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafaţa proprietăţii forestiere, dar nu mai mare de 200 m²;
- În cazul terenurilor amplasate în Zona naturală protejată ca sit de importanţă comunitară a reţelei ecologice europene NATURA 2000 (ROSCI0264 Valea Izei - Dealul Solovan) se va solicita avizul custodelui zonei protejate pentru orice activitate desfăşurată.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Accesul public în pădure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este interzis;
- Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al Primăriei comunei Bogdan Vodă, în domeniul privat al acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local sau a Consiliului Judeţean Maramureş;
- Fondul forestier proprietate publică a statului nu poate fi concesionat, cu excepţia terenurilor aferente activelor vândute de Regia Naţională a Pădurilor – Romsilva;
- Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan.

[43] Categoria obiective sociale nu include locuinţele individuale şi ansamblurile rezidenţiale edificate în fondul forestier proprietate publică, conform Codului Silvic

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În condițiile art. 2, suprafaţa maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcţia, accesul şi împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafaţa proprietăţii forestiere, dar nu mai mare de 200 m².

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Fără obiect.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Fără obiect.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcela

- Fără obiect.

Articolul 8 – Circulaţii şi accese

- Fără obiect.

Articolul 9 - Staţionarea autovehiculelor

- Fără obiect.

Articolul 10 - Înălţimea maxima admisibila

- Fără obiect.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fără obiect.

Articolul 12 - Condiţii de echipare edilitară

- Fără obiect.

Articolul 13 - Spaţii libere şi spaţii plantate

- Fără obiect.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Fără obiect.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Fără obiect.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Fără obiect.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Lucrări de gospodărire a apelor;
- Alte lucrări de apărare împotriva inundaţiilor.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Lucrări de poduri pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Podețe de traversare a torenților și canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, în baza studiilor de specialitate, conform legii;
- Drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă pe bază de studii de specialitate, conform legii;
- Alte lucrări admise de autoritatea de gospodărire a apelor.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Fără obiect.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Fără obiect.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Fără obiect.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcela

- Fără obiect.

Articolul 8 – Circulaţii şi accese

- Este obligatorie asigurarea accesului de întreținere la malul apelor în condițiile legii.

Articolul 9 - Staţionarea autovehiculelor

- Fără obiect.

Articolul 10 - Înălţimea maxima admisibila

- Fără obiect.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fără obiect.

Articolul 12 - Condiţii de echipare edilitară

- Fără obiect.

Articolul 13 - Spaţii libere şi spaţii plantate

- În albia minoră este interzisă plantarea;
- În zona de protecție a apelor este recomandată execuția de plantații de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Fără obiect.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Fără obiect.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Fără obiect.

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Lucrările de infrastructură majoră stabilite în baza planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- În cazul lucrărilor de infrastructură aflate în faze preliminare (studii de urbanism, studii de prefezabilitate/fezabilitate) terenul va fi utilizat potrivit destinației actuale.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice alt tip de construcții decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Fără obiect.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Fără obiect.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Fără obiect.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Fără obiect.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrărilor de infrastructură.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Fără obiect.

Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila

- Fără obiect.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fără obiect.

Articolul 12 - Condiţii de echipare edilitară

- Fără obiect.

Articolul 13 - Spaţii libere şi spaţii plantate

- Fără obiect.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Fără obiect.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Fără obiect.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Fără obiect.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Fără obiect.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:
  - Înnierbări;
  - Împăduriri;
  - În zona din vecinătatea apelor orice lucrări se execută pe baza avizului de gospodărire a apelor:
    - Lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
    - Lucrări de protecție a malurilor;
    - Amenajarea de spații verzi;
    - Alte lucrări permise potrivit Legii apelor;
  - În zonele fostelor cariere: lucrări de reconstrucție ecologică:
    - Umplere, remodelare relief.
    - Acoperire cu covor vegetal.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice fel de construcții pe terenurile improprii construirii;
- Orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului;
- În zonele de protecție a apelor se instituie interidicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora;
- În zonele improprii construirii se instituie interidicție definitivă de construire pentru toate categoriile de construcții.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Fără obiect.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Fără obiect.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Fără obiect.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcela

- Fără obiect.

Articolul 8 – Circulaţii şi accese

- Fără obiect.

Articolul 9 - Staţionarea autovehiculelor

- Fără obiect.

Articolul 10 - Înălţimea maxima admisibila

- Fără obiect.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fără obiect.

Articolul 12 - Condiţii de echipare edilitară

- Fără obiect.

Articolul 13 - Spaţii libere şi spaţii plantate

- Fără obiect.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Fără obiect.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Fără obiect.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Fără obiect.

ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN PREZENTUL R.L.U.

ALINIAMENT

- linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată.

ALINIEREA CLĂDIRILOR

- linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

ALBIA MAJORĂ

- porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

ALBIA MINORĂ

- suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea liberă, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturală a apelor.

AUTORIZAŢIA DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE

- **a**ctul de autoritate al administraţiei publice locale - consilii judeţene şi consilii locale municipale, orăşeneşti şi comunale - pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcţii. Procedura de emitere a autorizaţiei de construire/desfiinţare este reglementată prin *Legea 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii* şi prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZAREA

- procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu.

APROBAREA

- opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în

vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii.

CERTIFICATUL DE URBANISM

- este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administraţiei publice judeţene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor şi condiţiile necesare în vederea realizării unor investiţii, tranzacţii imobiliare ori a altor operaţiuni imobiliare, potrivit legii *(Legea 350/2001).*

COMPOZIŢIA URBANĂ

- acordul dintre funcţiune, modul de construire, economie şi expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii şi urbanismului.

CONSTRUIBILITATEA

- calitatea unui teren de a primi o construcţie, a cărei destinaţie şi caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului şi de caracteristicile sale) şi de drept (vizând servituţile care îl grevează) ale acestuia.

DESCHIDERE LA STRADĂ

- distanţa/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale masurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAŢIA TERENURILOR

- reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

DISTANŢELE MINIME DE PROTECŢIE

- între zonele construite şi o serie de unităţi industriale, zootehnice, unităţi de salubrizare care produc disconfort şi comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condiţiile de protecţie a populaţiei împotriva zgomotului, vibraţiilor, mirosului şi poluării apelor, aerului şi solului.

DOCUMENTAŢIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI DE URBANISM

- ansamblu de piese scrise şi desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor pe o perioadă determinată.

DOMENIUL PUBLIC

- este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparţine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de

asemenea în regim de drept public, aparţine comunelor, oraşelor, municipiilor sau judeţelor.

DRUMURI PUBLICE

- sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, şi clasificate tehnic, conform legislaţiei şi terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naţionale, judeţene şi comunale în extravilan şi străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie.

ECHIPAREA EDILITARĂ

- ansamblul format din construcţii, instalaţii şi amenajări, care asigură în teritoriul localităţilor funcţionarea permanentă a tuturor construcţiilor şi amenajărilor, indiferent de poziţia acestora faţă de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecţiei mediului ambiant. Echiparea construcţiilor poate să fie:
    - **în sistem centralizat**: reprezintă asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenţi economici şi instituţii specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)
    - **în sistem individual**: reprezintă asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAŢA EDIFICABILĂ)

- suprafaţă componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcţii, în condiţiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTRAVILANUL LOCALITĂŢII

- suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.

FONDUL FORESTIER

- este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producţie ori administraţie silvică, iazurile, albiile pârâielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

FUNCŢIUNI URBANE

- reprezintă activităţi umane specifice care se desfăşoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial şi definite de indicatori spaţiali şi indicatori de funcţionare.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI

- instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:
    - **Coeficient de utilizare a terenului (CUT) -** raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
    - **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.
    - Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
        a. dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
        b. dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

ÎNSORIREA CONSTRUCŢIILOR

- se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părţilor umbrite şi însorite ale construcţiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum şi umbrele purtate ale construcţiilor noi asupra imobilelor învecinate.

INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE (*NON AEDIFICANDI*)

- regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă.

INTRAVILANUL LOCALITĂŢII

- totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente). *(Legea 350/2001).*

ÎMPREJMUIRILE

- construcţiile sau amenajările (plantaţii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a a delimita de domeniul public sau de proprietăţile învecinate.

LIMITA INTRAVILANULUI

- este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale aprobate şi cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafeţele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesităţi reale şi pentru care autorităţile publice îşi asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităţilor cât şi pentru trupurile ce cuprind construcţiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

LIMITELE UNITĂŢII ADMINISTRATIV-TERITORIALE

- linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unităţi administrative de teritoriul altor unităţi administrative.

LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ

- unitate funcţională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelaşi nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, având acces direct şi intrare separată, destinate exclusiv ei, şi care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerinţelor de locuit. De regulă, locuinţa individuală dispune de o parcelă proprie.

MOBILIER URBAN

- elementele funcţionale şi/sau decorative amplasate în spaţiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localităţii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcţiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundaţii platforme de

beton, racorduri la utilităţi urbane, cu excepţia energiei electrice), necesitând emiterea autorizaţiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea (*Legea 50/1991*).

MONUMENT ISTORIC

- construcţie sau parte de construcţie, împreună cu instalaţiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum şi lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, ştiinţific sau tehnic *(L 422/2001, art.3).*

NIVEL

- spaţiu construit suprateran sau subteran al construcţiilor închise sau deschise, delimitat de planşee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spaţiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor*).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecţiunile şi explorările geologice;
- extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile;
- instalaţii pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicaţie;
- deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalaţii pentru protecţia mediului;
- îndiguiri şi regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor;
- derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru atenuarea viiturilor;
- staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile şi terenurile construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de 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 şi a monumentelor naturii;
- prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri;
- apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

ORIENTAREA CONSTRUCŢIILOR

- faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:
    - asigurarea însoririi;
    - asigurarea iluminatului natural;
    - asigurarea perceperii vizuale a mediului ambient din spaţiile închise;
    - asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii, la alegerea amplasamentului şi stabilirea condiţiilor de construire (retrageri şi orientare pentru lăcaşele de cult, terenuri de sport, construcţii pentru învăţământ şi sănătate).

PAJIȘTEA:

- suprafața agricolă de pășuni, fânețe și izlazuri comunale consacrată producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee, însămânțate sau naturale, care nu fac parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatații de cel puțin 5 ani și care sunt administrate de către agricultori pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu.

PARCAJELE

- spaţii amenajate la sol sau în construcţii pentru staţionarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELA

- suprafaţa de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparţinând domeniului public sau privat, şi care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcţiile sau amenajările executate pe suprafaţa sa, parcela reprezintă un bun imobil.

PARCELAREA

- acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime (*Legea 350/2001*).

PROFIL STRADAL

- în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare şi amenajare a amprizei stradale, în secţiune transversal.

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)

- are atât caracter director şi strategic, cât şi caracter de reglementare şi reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

- este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

- are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor. *(Legea 350/2001).*

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate *(L 350/2001, art.49).*

REPARCELARE

- în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi/sau obiectivelor de utilitate publică.

RESURSE ALE SUBSOLULUI

- sunt constituite din substanţe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat şi gaze naturale combustibile), roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare şi disperse, substanţe nemetalifere şi roci utile, ape minerale, nămoluri şi turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale şi gaze necombustibile.

REŢEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ

- ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă şi industrială a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

REŢEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul naţional a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

REŢEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE

- ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură evacuarea apelor uzate şi meteorice de pe teritoriul localităţii, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate.

RISCURILE NATURALE

- considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică şi geofizică.

RISCURI TEHNOLOGICE

- factori generatori de accidente majore datorate activităţilor umane.

SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE

- serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)

- societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

- sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecţie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentaţiile de urbanism aprobate (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate). *(Legea 350/2001)*

SPAŢIILE VERZI ŞI PLANTATE

- sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

STUDIU DE IMPACT

- analiza şi identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum şi a măsurilor necesare de protecţie a mediului, în vederea ocrotirii sănătăţii populaţiei şi a valorilor de patrimoniu natural şi construit.

TERENURI CU DESTINAŢIE AGRICOLĂ

- sunt terenuri agrocile productive, cele cu vegetaţie forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), păşuni împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agro-zootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumuri tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi staţiile de depozitare care servesc nevoilor agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

ŢESUT URBAN

- reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularităţi ce ţin de funcţiunea specifică dominantă, tradiţia culturală, condiţiile de mediu, şi care e definită de configuraţia parcelelor şi a tramei stradale, distribuţia spaţiilor publice şi a spaţiilor private, volumetrie şi modalitătţi de ocupare a parcelelor.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR)

- subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.
- UTR se delimitează, după caz, în funcţie de:
    - relief şi peisaj cu caracteristici similare;
    - evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
    - sistem parcelar şi mod de construire omogen;
    - folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor;
    - regim juridic al imobilelor similar *(Legea 350/2001).*

VOLUMETRIA

- este un parametru urbanistic şi arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane şi rurale şi silueta urbană în ansamblul ei.

ZONĂ FUNCŢIONALĂ

- parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

ZONĂ DE PROTECŢIE A MONUMENTULUI ISTORIC

- suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care se instituie servituţi de utilitate publică şi de construire pentru păstrarea şi valorificarea acestor resurse şi bunuri de patrimoniu şi a cadrului natural aferent. Zonele de protecţie sunt stabilite prin acte normative specifice, precum şi prin documentaţii de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (*Legea 350/2001*).

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

- zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public şi declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi este stabilit prin documentaţii de urbanism specifice aprobate. *(Legea 350/2001)*

ZONA DE PROTECŢIE A DRUMULUI

- este suprafaţa de teren situată de-o parte şi de alta a zonelor de siguranţă până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului.

ZONA DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE

- zona delimitată şi instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice şi a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*). Zona de protecţie a monumentului istoric se stabileşte, până la elaborarea studiilor de specialitate, de 100 metri în municipii şi oraşe, de 200 metri în comune şi de 500 metri în afara localităţilor. Distanţele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice. (*Legea 5/2000*).

ZONĂ DE RISC NATURAL

- areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potenţial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populaţia, activităţile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi victime umane (*Legea 350/2001*).

ZONELE DE SIGURANŢĂ

- suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului.

ZONĂ NATURALĂ PROTEJATĂ

- suprafaţă delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată şi gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservate şi cuprinde parcuri naturale, rezervaţii naturale, rezervaţii ale biosferei, monumente ale naturii, etc. *(Legea 137/1995).*

Întocmit,

Urbanist Laura-Elena TUCAN