

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA COLȚI, JUD. BUZĂU**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism au stat în principal următoarele acte și documente normative:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată);
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996;
- Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 cu actualizările ulterioare;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar cu actualizările și completările ulterioare;
- Legea 69/1991 privind administrația publică locală (actualizată);
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității pentru care se elaborează.

3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde comuna și de ponderea acestora în teritoriu, asigurând compatibilitatea funcțiilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General. Conform acestei zonificări se stabilesc, în cadrul fiecărei zone funcționale, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și funcționalitatea lor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

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

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

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

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

2.1.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

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

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

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

2.1.3. Construirea pe terenuri împădurite

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

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul organelor specializate.

2.1.4. Construirea pe terenuri cu resurse ale subsolului

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

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

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

2.1.5. Resursele de apă ale comunei Colți

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

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

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

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

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

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

S-a marcat pe planșa REGLEMENTĂRI din PUG zona naturală protejată „Chihlimbarul de Buzău” monument al naturii de interes național declarat prin Legea nr.5/2000, zonă stabilită prin PATN Secțiunea VI - ZONE TURISTICE, planșa : RESURSE TURISTICE NATURALE pentru comuna Colți, pe baza studiului realizat de Institutul de Geografie al Academiei Române.

Această zonă cuprinde areale în extravilanul satelor Aluniș și Colți de Jos.

Pentru aceste areale se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale în vederea delimitării și reglementării lor. Până la elaborarea PUZ pentru zonele naturale protejate, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite și cu avizul organismelor centrale interesate.

2.1.7. Construirea în zone construite protejate

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

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

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

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

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

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

Pentru autorizarea construcțiilor aflate în raza de 200 m distanță față de monumente, situri istorice și arhitecturale se va solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

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

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

- ansamblul rupestru de la Aluniș, cod LMI - BZ II -a -A- 02352;
- biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul", cod LMI - BZ II -m -A -02352.01;
- chiliile, cod LMI - BZ II -a -A-02352.02;
- necropola (extravilan sat Colți), cod LMI - BZ I - s -B-02218.

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

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

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

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

2.2.1. Zone expuse la riscuri naturale

Conform raportului de mediu întocmit de societatea SC MEDIU CONSULTING SRL pentru PATJ Buzău în anul 2008, suprafața afectată de alunecările de teren pentru comuna Colți era de 2,9890 ha.

Schimbările climatice din ultima perioadă combinate cu caracterul torențial al pârâurilor și cu caracteristicile geomorfologice ale terenului au amplificat fenomenul de alunecare de teren pe raza comunei Colți.

Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a PUG.

S-au identificat zone cu alunecări de teren în trei dintre satele comunei Colți, astfel:

Satul Colți:

- Nordul cătunului Cărăbuș
- Nord-estul cătunului Valea Boului

- Sudul cătunului Valea Boului
- Nordul cătunului Valea Cireșului
- Estul satului Colți (zona Între Sibicii)

Satul Colții de Jos

- zona de vest a satului Colții de Jos (de-a lungul drumului comunal DC 69)
- zona de sud a cătunului Poiana

Satul Aluniș

- Zona de nord-est a satului Aluniș
- Zona central estică și vestică, de-a lungul DC 71

Pentru construcțiile existente în aceste zone este necesară cercetarea geotehnică pentru fiecare amplasament în parte, în zona activă a fundațiilor, în vederea evitării pierderii stabilității generale sau parțiale, atât a construcțiilor cât și a terenului.

În ceea ce privește pericolul provocat de inundații pentru satul Colți, pârâul Sibiciu cu un bazin mare de colectare a apelor torențiale prezintă pericol de inundare a zonelor pe care le traversează. De aceea se recomandă regularizarea acestui pârâu în zonele în care traversează localitățile.

Se recomandă a se lua măsuri privind protecția construcțiilor existente și amplasarea noilor construcții în zonele ce nu prezintă risc natural.

2.2.2. Zone cu riscuri tehnologice

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

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

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

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

2.2.3. Zone rezervate pentru realizare lucrări de utilitate publică

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

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

Sunt de utilitate publică următoarele lucrări de interes național sau local: prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului, îndiguiri, regularizări de râuri și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, administrație publică; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmării dezastrelor naturale: cutremure, inundații, alunecări de teren.

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

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

2.3. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);

- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

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

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

Observații:

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

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

- construcții și instalații aferente drumului public, de deservire, de întreținere, de exploatare;
- parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- spații verzi de protecție a căilor de comunicații;
- autorizarea executării construcțiilor în afara localităților este permisă cu condiția respectării zonelor de protecție a acestora, respectiv la 18,0 m față de axul drumului comunal, conform Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- în localități, lățimea zonei străzii, în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

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

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

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale existente.

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

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi cele stabilite conform Codului Civil actualizat, respectiv 2,00m față de limitele laterale ale incintei pentru fațadele cu goluri și 0,60m pentru fațadele fără goluri (calcane);
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a ISU.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

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

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare noi sau extinderi de rețele edilitare existente se pot autoriza numai pe baza unor documentații specifice avizate și aprobate conform legii. Amplasarea și conformarea acestor rețele se va aface potrivit art. 3.1.8. din prezentul regulament.

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

2.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de construcții noi. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

- a) front la stradă de minim 8,0m pentru clădiri înșiruite și 12,0m pentru clădiri cuplate sau izolate;
 - b) suprafața minimă a parcelelor noi va fi de 150,0 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de 200,0 mp pentru cele amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile imediat învecinate.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

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

2.7.1. Parcaje

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

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

2.7.2. Spații verzi și plantate

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

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

2.7.3. Împrejmuiri

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

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

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

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

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

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

Criteriile de apreciere a amplasării și conformării împrejmuirilor sunt următoarele:

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

În aceste condiții pot fi făcute următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință în acord cu specificul local, cu înălțime maximă de 1,60m;
- împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a terenului vor fi opace cu înălțime maximă considerată necesară pentru protecția proprietății de 2,00m în perimetrul terenurilor curți-construcții și transparente pentru terenurile agricole sau cele din extravilan cu înălțime maximă de 1,60m.
- în zonele protejate împrejmuirile se autorizează numai cu avizul autorităților competente;
- împrejmuirile cu caracter temporar se vor realiza rezistente și vor fi bine ancorate prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, afișată în condițiile legii.

III. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

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

Pe teritoriul comunei Colți s-au identificat următoarele tipuri de zone funcționale:

- C - ZONA CENTRALĂ
- Li - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII cu subzone:
 - ISa - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;
 - Isc - construcții pentru cultura;
 - ISct - construcții pentru culte;
 - ISi - construcții pentru învățământ;
 - ISs - construcții de sănătate;
 - ISt - construcții pentru turism
- A - ZONA UNITAȚI AGROZOOTEHNICE
- CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
- SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, perdele de protecție, sport și agrement cu subzone:
 - SV - amenajare spații verzi, scuaruri;
 - SP - plantații de aliniament;
 - Ss - amenajări sportive, stadioane, baze de agrement;
- GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ
- GCC - zona pentru gospodărie comunală (cimitir)

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
ZCPMIS - ZONE PROTEJATE CU MONUMENTE ISTORICE, VALORI ISTORICE, DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM.

3.1.1. ZONA CENTRALĂ (C)

Este cuprinsă în satul de centru Colți și conține cele mai importante funcțiuni cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei cuprinse în zona instituțiilor publice și servicii (IS) alături de zona de locuințe cu funcțiuni complementare (L).

❖ TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Funcțiunea dominantă** a zonei este :
 - institutii publice si servicii IS;
- **Funcțiunile complementare** ale zonei sunt:
 - funcțiunea de locuire;
 - spații verzi;
 - rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.

❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizari permise**
 - instituții și servicii publice de interes local (primărie, poliție, pompieri);
 - servicii financiar bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii pentru media, punct de informare turistică, bibliotecă;
 - puncte comerciale;
 - spații medicale, spații pentru învățământ;
 - spații descoperite pentru sport, recreere;
 - locuințe individuale;
 - îmbunătățirea circulației auto prin modernizare intersecție de străzi;
 - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora.
- **Utilizări permise cu condiții**
 - extinderile și schimbările de funcțiuni urbanistice se pot autoriza cu condiția de a se înscrie în categoria activităților nepoluante și de a nu incomoda prin trafic funcțiunile învecinate.
- **Interdicții permanente**
 - Se interzic următoarele funcțiuni:
 - construcții cu activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en-gros și de materiale;
 - prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al primăriei;
 - locuințe individuale sau colective cu mai mult de P+2E (10,0m la cornișă);
 - platforme de colectare a deșeurilor;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
 - lucrări de terasamente care afectează utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări care împiedică colectarea apelor meteorice;
 - orice activități care nu corespund caracterului zonei;

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
 - Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor noi în zona centrală vor respecta specificul funcțiunii din care fac parte și specificul arhitectural urbanistic local.

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

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

(b) Amplasarea față de drumurile publice

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

(c) Amplasarea față de aliniament

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

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

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

(d) Amplasarea în interiorul parcelei

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

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

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

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

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

Accese carosabile și pietonale

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

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

(a) Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

(b) Realizarea de rețele edilitare noi

Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

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

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

(a) Parcelarea

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

(b) Înălțimea construcțiilor

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

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;

- culorile ansamblului și ale detaliilor,
- conformarea fațadelor și amplasarea gurilor.

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

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

(d) Procentul de ocupare a terenului (POT)

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

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

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

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

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

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

(a) Parcaje

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

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

(b) Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile articolului 2.7.2. din prezentul Regulament.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

(c) Împrejurii

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

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

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

❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE:**

- **Funcțiunea dominantă** a zonei este :

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

- **Funcțiunile complementare** ale zonei sunt:

- instituții și servicii;
- spații verzi;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente acestora.

❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- **Utilizări permise**

- locuințe în proprietate privată ;
- construcții aferente echipării edilitare;
- amenajări aferente locuințelor (căi de acces, spații verzi);
- funcțiuni socio-culturale, funcțiuni pentru asistență socială, funcțiuni pentru învățământ.

- **Utilizări permise cu condiții**

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp , să nu fie generatoare de poluare și să nu aibă program prelungit de activitate peste orele 20,00 să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru activități de depozitare și producție.
- funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice pe parcele în suprafață mai mică de 1000 mp care se obțin prin reabilitarea unor gospodării existente cu condiția autorizării unor planuri urbanistice de detaliu care să demonstreze asigurarea locurilor de parcare necesare și amenajarea accesului direct din drumul public.
- construcții pentru adăpostirea animalelor și alte anexe gospodărești cu condiția ca suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 20% din suprafața parcelei.

Pe terenurile cu folosință arabil se admit construcții tip sere;

- **Interdicții temporare de construire**

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

Aceste zone sunt exemplificate cu hașură verticală în planșele de REGLEMENTĂRI în satul Colți : o zonă în partea de est și o zonă în partea de nord pentru funcțiune de locuințe și dotări complementare.

- **Interdicții permanente**

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

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor noi în interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor art. 2.3.

punct 2.3.4. din prezentul Regulament.

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

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

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

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

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

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

- **Accese carosabile și pietonale**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

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

- Fosele septice vidanjabile și impermeabile se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințe, 20-50m față de sursele de apă potabilă (fântâni, izvoare captare).

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

- (a) **Parcelarea**

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

- (b) **Înălțimea construcțiilor**

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

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

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

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

- Construcțiile propuse din cadrul zonei de locuințe se vor realiza cu un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) de 40 %.

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

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

- Construcțiile de locuințe propuse se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 0,6.

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

(a) **Parcaje**

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

(b) **Spații verzi și plantate**

Se vor respecta prevederile articolului 2.7.2. din prezentul Regulament.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

Se vor identifica și proteja arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinei de peste 15 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta alți arbori în perimetrul unor spații publice plantate.

(c) **Împrejuriri**

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

3.1.3. ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS)

❖ TIPURI DE SUBZONE FUNCIONALE

- ISa - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii de instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;
- ISct - construcții pentru culte;
- ISi - construcții pentru învățământ;
- ISs - construcții de sănătate;

❖ UTILIZARE FUNCIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - instituții, servicii și echipamente publice de interes local;
 - sedii ale unor companii și firme;
 - sedii sociale, colective și personale;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - hoteluri, pensiuni, restaurante;
 - locuințe care includ spații pentru activități comerciale;
- **Utilizări permise cu condiții**
 - extinderile și schimbările de funcțiuni urbanistice se pot autoriza cu condiția de a se înscrie în categoria activităților nepoluante și de a nu incomoda prin trafic funcțiunile învecinate;
- **Interdicții permanente**
 - construcții cu activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en-gros ;
 - platforme de colectare a deșeurilor;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
 - lucrări de terasamente care afectează utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări care împiedică colectarea apelor meteorice;
 - orice activități care nu corespund caracterului zonei.

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

(a) Oreintarea față de punctele cardinale

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

(b) Amplasarea față de drumurile publice

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

(c) Amplasarea față de aliniament

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

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

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

(d) Amplasarea în interiorul parcelei

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

În cazul fronturilor neregulate în care clădirea se învecinează pe o latură cu un calcan iar pe cealaltă latură cu o clădire retrasă de la limita laterală noua clădire se va alipi la calcan, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de 3,0m dacă clădirea învecinată prezintă ferestre ale unor încăperi principale. În cazul în care această limită separă o zonă rezidențială de o funcțiune publică sau o biserică distanța se majorează la 5,0m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0m.

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

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.

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

Accese carosabile și pietonale

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

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

(a) Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

(b) Realizarea de rețele edilitare noi

Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

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

Fosele septice vidanjabile și impermeabile se vor amplasa la distanțele minime de 3m fata de conductele rețelei de apă potabilă, 10m fata de locuințe, 20-50m fata de sursele de apă potabilă (fântani, izvoare captare)

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

(a) Parcelarea

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

(b) Înălțimea construcțiilor

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

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

(d) Procentul de ocupare a terenului (POT)

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

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

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

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

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

(a) Parcaje

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

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

(b) Spații verzi și plantate

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

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

(c) Împrejuriri

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

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

3.1.4. ZONA UNITAȚI AGROZOOTEHNICE (A)

❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

- **Funcțiunea dominantă** a zonei:
Unități agricole existente

- **Funcțiuni complementare** admise ale zonei:

- unități industriale
- servicii
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi, perdele de protecție
- rețele tehnico+edilitare și construcții aferente

❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- **Utilizări permise**

- unități de producție agricolă sau animală;
- unități de depozitare a produselor agricole/ silozuri;
- depozite și centre de vânzări en-gros a produselor agricole;
- sere;

- unități mici și mijlocii productive (centru de colectare și prelucrare a fructelor de padure și a plantelor medicinale);
- magazii de depozitare a uneltelor agricole.
 - **Utilizări permise cu condiții**
- construcțiile propuse cu funcțiunea unități agrozootehnice se vor amplasa în yonele de protecție a rețelelor de edilitare numai cu avizul administratorului acestora.
 - **Interdicții permanente**
- amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei ;
- amplasarea activităților poluante care prezintă risc tehnologic;
- amplasarea serviciilor publice de interes general;
- amplasarea locuințelor cu excepția locuințelor de serviciu;

❖ CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

(a) Orientarea față de punctele cardinale

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

(b) Amplasarea față de drumurile publice

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

(c) Amplasarea față de aliniament

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

(d) Amplasarea in interiorul parcelei

Se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a construcției dar nu mai puțin de 4,00m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe distanța minimă va fi de 10,00m.

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

Accese carosabile și pietonale

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

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

(a) Racordarea la rețelele edilitare existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente si se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele. În cazul alimentării cu apa in sistem propriu se va obține avizul aurtorității competente care răspunde de gospodărirea apelor.

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

(b) Realizarea de rețele edilitare noi

Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran.

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

• **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului si construcțiilor**

(a) Parcelarea

În cazul oricărei parcelari se vor respecta prevederile art. 2.6., punctul 2.6.1. din prezentul Regulament .

(b) Înălțimea construcțiilor

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

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

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

(d) Procentul de ocupare a terenului (POT)

- Unitati de productie agricola/silozuri – POT maxim 60%;
- Unitati de depozitare - POT maxim 60%;
- Sere – POT maxim 90%;
- Unitati mici si mijlocii productive, servicii – Pot maxim 60%;

(e) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

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

Construcțiile propuse din cadrul zonei de agrozotehnice se vor realiza cu un coeficient maxim de ocupare a terenului de 0,6.

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

(a) Parcaje

Locurile de parcare se dimensioneaza cu respectarea prevederilor articolului 2.7., punctul 2.7.1. din prezentul Regulament. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. Se poate amenaja un procent de maxim 40% din teren pentru parcaje cu condiția înconjurării de gard viu de 1,20m.

(b) Spații verzi și plantate

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor .

(c) Imprejurii

Gardurile spre strada pot fi transparente , vor avea înălțimea de maxim 1,80m si pot fi dublate cu gard viu.

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

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

❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

SV - amenajare spații verzi, scuaruri;

SP – plantații de aliniament;

Ss – amenajări sportive, stadioane, baze de agrement;

❖ **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- **Utilizari permise**

- Plantații decorative și zona pentru odihnă;
- Spații plantate;
- Amenajări pentru joc si odihnă, mobilier urban;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stănesc circulația pietonilor.
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă, de agrement;
- Piste pentru bicicliști.

- **Utilizari permise cu conditii**

Construcții compatibile cu zona dar nu mai mult de 10-15% din suprafața terenului. Amplasarea de construcții provizorii chioșcuri se va face fara a afecta fluenta circulației pietonale. Intervențiile se vor face numai pe baza unei documentații de specialitate.

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

- **Interdicții permanente**

- Orice intervenții care contravin normelor în vigoare;
- Construcții și amenajări care depășesc 15% din suprafața spațiului plantat;
- Traversări de circulații carosabile;
- Tăierea arborilor fără autorizația organelor abilitate;
- Schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din interiorul localităților indiferent de regimul de proprietate al acesteia;
- Nu se permite autorizarea de construcții definitive;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

- ❖ **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

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

- Accese carosabile și pietonale**

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

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

- Realizarea de rețele edilitare noi**

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

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

- (a) Înălțimea construcțiilor**

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

- (b) Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

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

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

- (a) Parcaje**

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

- (b) Spații verzi și plantate**

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

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

- (c) Împrejuriri**

- Este interzisă împrejmuirea cu garduri în cazul parcurilor și grădinilor. În intravilan se poate împrejmui terenul cu gard viu de până la 60 cm înălțime. Scurările și fâșiile plantate vor fi separate de trotuare prin borduri .

3.1.6. ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ (GC)

- ❖ **TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

- GCc - zona pentru gospodărire comunala (cimitir)**

- Zona G reuneste toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate.

❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• Utilizări permise

GCc- zona pentru gospodărire comunală (cimitir)

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

• Utilizări permise cu condiții

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

• Interdicții permanente

❖ CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

• Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

(a) Orientarea față de punctele cardinale

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

(b) Amplasarea față de drumurile publice

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

(c) Amplasarea în interiorul parcelei

Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

• Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

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

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

• Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor.

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

Realizarea de rețele edilitare noi

Noile rețele edilitare vor fi realizate obligatoriu în subteran

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

• Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

(a) Parcelarea

În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 2.6. punctul, 2.6.1. din prezentul regulament.

(b) Înălțimea construcțiilor

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

(c) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate. Se interzice utilizarea improprie a materialelor. Pentru clădirile de cult se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

(d) Procentul de ocupare a terenului

Construcțiile propuse din cadrul zonei centrale se vor realiza cu un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) de 40 %.

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

(a) Parcaje

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

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

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

(b) Spații verzi și plantate

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Pentru zona cimitirelor se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

(c) Împrejmuiri

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

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

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

3.1.7. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)

❖ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente.

- **Utilizări permise cu condiții**

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

- Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului în funcție de categoria acestuia;
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- Prin amplasare și funcționare construcțiile și amenajările nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare.

- **Interdicții permanente**

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.

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

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

3.1.8. ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (TE)

❖ TIPURI DE SUBZONE FUNCIONALE

- construcții aferente rețelelor edilitare existente
- construcții aferente rețelelor edilitare propuse
- **Funcțiunea dominantă a zonei**
- construcții și amenajări aferente rețelelor edilitare
- **Funcțiuni complementare admise în zonă**
- accese pietonale și carosabile
- plantații de protecție

❖ UTILIZARE FUNCționalĂ

- **Utilizări permise**
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu
- birouri și încăperi anexe ale funcțiilor de bază;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

- **Utilizări permise cu condiții**

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

Autorizarea lucrărilor trebuie să țină seama de următoarele:

- condițiile de protecție a rețelelor edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților;
- distanța minimă de protecție sanitară a stației de epurare trebuie să fie de 300 m. Această distanță poate fi modificată numai pe baza unui studiu de impact elaborat de un institut de specialitate și aprobat conform legii.

- **Interdicții permanente**

Se instituie pentru construcții, instalații și amenajări:

- Care pot aduce prejudicii zonelor învecinate sau degradează cadrul natural;
- În jurul cărora nu pot fi asigurate zonele de protecție conform normelor sanitare în vigoare;

- Nu se vor autoriza construcții în zonele cu riscuri de prăbușire maluri, inundații, etc.
- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

❖ CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

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

Pentru aceste zone se vor respecta prevederile articolului 2.1. punctul 2.1.6. din prezentul Regulament.

4. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenurile exterioare teritoriului administrativ, au urmatorul caracter:

- terenuri agricole;
- terenuri forestiere.

4.1. Reguli de construire pe terenuri agricole din extravilan

Se vor supune prevederilor articolului 2.1. punctul 2.1.1. din prezentul Regulament.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

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

4.2. Reguli de construire pe terenuri forestiere din extravilan

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Colți s-au delimitat conform planșei ÎNCADREA ÎN TERITORIU și corespund prevederilor art. 2.1. punctul 2.1.3. din prezentul Regulament (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă).

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

Excepțional, cu avizul organelor administrației de stat specializate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice, precum și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici forestiere.

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Întocmit: urb. Mihălcioiu Cristina

SEF PROIECT,
arh. Ioan Marcela