

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ORASUL COMANESTI

R.L.U.

AFERENT DOCUMENTATIEI DE PLAN URBANISTIC GENERAL

**“REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU ORAȘUL COMĂNEȘTI, JUDEȚUL BACĂU”****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR:

ORAȘ COMANEȘTI, JUDEȚUL BACĂU

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Șef proiect

Urb. Ana CODAU

Proiectant urbanism

Urb. Ana CODAU

Urb. Carmen Moldoveanu



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Reambulare Topografică:

S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

Coordonator

Sandu-Gabi Dobra certificate de autorizare seria RO-DB-F-Nr.0033

Redactat

Ovidiu Pohonțu

Ștefan Vasile

Protecția mediului

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Căi de comunicație

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Activități economice

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Evoluția deplasărilor
prin muncă

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Reconversia forței de
muncă prin scenarii
alternative

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Potențial balnear sau
turistic al localității

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

CUPRINS

Partea I. Dispoziții generale	5
Capitol 1.1. Cadrul legal de elaborare a RLU	6
Capitol 1.2. Principii generale	11
Art. 1. Rolul regulamentului local de urbanism	12
Art. 2. Domeniu de aplicare	12
Art. 3. Corelare cu alte documentații de urbanism	13
Art. 4. Condiții de aplicare	13
Art. 5. Derogări de la prevederile regulamentului	14
Partea II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	16
Capitol 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	17
Art. 6. Terenuri agricole din extravilan	20
Art. 7. Terenuri agricole din intravilan	21
Art. 8. Suprafețe împădurite	23
Art. 9. Zone cu resurse ale subsolului	24
Art. 10. Resursele de apă	26
Art. 11. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	27
Capitol 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	30
Art. 12. Zonele expuse la riscuri naturale	31
Art. 13. Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice	31
Art. 14. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	35
Art. 15. Asigurarea echipării edilitare	36
Art. 16. Asigurarea compatibilităților funcționale	37
Art. 17. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului	38
Art. 18. Lucrări de utilitate publică	40
Capitol 2.3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii	43
Art. 19. Orientarea față de punctele cardinale	44
Art. 20. Amplasarea față de drumuri publice	45
Art. 21. Amplasarea față de căi ferate	47
Art. 22. Amplasarea față de aliniament	49
Art. 24. Amplasarea în interiorul parcelei	50
Capitolul 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	53
Art. 24. Accese carosabile	54
Art. 25. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	55
Capitolul 2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	57
Art. 26. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	58
Art. 27. Realizarea de rețele edilitare	59
Art. 28. Proprietatea publică asupra rețelelor	60
Capitolul 2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	62
Art. 29. Parcelarea	63
Art. 30. Înălțimea construcțiilor	66
Art. 31. Aspectul exterior al construcțiilor	67
Capitolul 2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii	74
Art. 32. Parcaje	75
Art. 33. Spații verzi și plantate	77
Art. 34. Împrejurii	80
Capitol 2.3. Dispoziții finale	82
Art. 35. Intrarea în vigoare	83
Art. 36. Reglementarea situațiilor tranzitorii	83
Art. 37. Autorizarea directă	83

Art.38. Destinația unui teren sau a unei construcții	84
Art.39. Organele administrației publice competente pentru a da avize	84
Partea III. Prescripții specifice pe zone, subzone și unități teritoriale de referință	85
Capitol 3.1. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință	86
Art. 40 – Art. 44	87
Art.45	89
Capitolul 3.2. Zone cuprinse în intravilan	90
Art. 46. C - Zona centrală	91
Art. 47. IS – Zona cu instituții și servicii de interes public	94
Art.48. M - Zona mixtă	96
Art.49. L – Zona de locuințe	107
Art.50. V – Zona spațiilor verzi	112
Art.51. G – Zona de gospodărie comunală	114
Art.52. T - Zona transporturilor	117
Art.53. A – Zona unităților agricole	119
Art.54. PD – Zona pădurilor in intravilan	120
Partea IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ	121
Art. 55. Monumente istorice și zona lor de protecție	123
Art. 56. Situri arheologice și zona lor de protecție	129
Art. 57. Zona construită protejată (ZCP) nr. 1 Centru Sătesc Leorda și construcții cu valoare arhitecturală	130
ANEXA 1.1.-1.21. – ORGANIZAREA PROFILEOR STRADALE – SECTIUNI CARACTERISTICE	142
ANEXA 2.1.-2.2. – CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECURALĂ	163
ANEXA 3 – GLOSAR DE TERMENI	166

PARTEA I

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Comănești este adoptat de către Consiliul Local al orașului Comănești în temeiul art. 36 alin.(5) lit c din legea 215/2001, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planul Urbanistic General.

Capitol 1.1.
CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U.

- **Legea nr.350 din 06.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul – text actualizat, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 525 din 27.06.1996**, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999** pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL"-Indicativ GP038/99;
- **Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM " Indicativ GM-007-2000;
- **Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003** pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- **Legea nr. 363/2006** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea I – Rețele de transport;
- **Legea nr. 171/1997** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea a II-a – Apa; Text actualizat la data de 27.01.2006, ce conține modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea a III-a – I-a Zone protejate;
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național –secțiunea a IV- a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;;
- **Legea nr. 575 din 2001** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea aV-a – Zone de risc natural;
- **Ordonanța de Urgență nr. 142 din 2008**, privind Planul de amenajare a teritoriului național – secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- **Ordinul MDRAP nr. 233 din 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- **Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010** pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **Legea nr. 451 din 8.07.2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **Legea nr. 50 din 1991**, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 18/1991**, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 215 din 23.04.2001** privind administrația publică locală. Text actualizat ce include modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 247 din 19.07.2005**, privind Reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 33 din 27.05.1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 213 din 17.11.1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 7 din 13.03.1996** Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 138 din 27.04.2004** privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 10/1995** privind Calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- **Legea nr.114 din 11.10.1996** – legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005** privind protecția mediului, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 135 din 10.02.2010** privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului mediului pentru proiecte publice și private, emis de Ministerul mediului și Pădurilor.
- **Legea nr. 191 din 16.04.2002** privind grădinile zoologice și acvariile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 1076 din 8.07.2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 995 din 21.09.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 117 din 2.02.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 799 din 6.02.2012** al ministrului mediului și pădurilor privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996** – **Legea apelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 466 din 18.07.2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- **Ordin nr. 2 din 4.01.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- **STAS 1343/1 - 1995:** "Alimentarea cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare pentru localități";
- **STAS 1478/1990:** "Alimentarea cu apă pentru construcții civile și industriale";
- **STAS 8591/1-1995:** "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură";
- **Legea nr. 422 din 18.07.2001** privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanța nr. 47 din 30.01.2000** privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 2260 din 18.04.2008** al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 2828 din 24.12.2015** al ministrului culturii pentru modificarea anexei nr. 1 la ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 48 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor.
- **Ordin nr. 49 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane.

- **Ordin nr.4 din 9.03.2007** al președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 119 din 4.02.2014** al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- **Ordin nr. 196 din 10.10.2016** al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, cendensatului și etanului.
- **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- **Legea nr. 123 din 10.07.2012** privind energia electrică și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr.160 din 2.10.2012** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 33/2007 privind modificarea și completarea Legii energiei electrice nr. 13/2007 și Legii gazelor nr. 351/2004.
- **Reglementare Aeronautică Civilă Română din 20.08.2003** privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile – RACR – CADT, ediția 02/2003 emisă de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și publicat în MO nr. 641 din 9 septembrie 2003.
- **“Carta Verde”** privind politica de dezvoltare regională în România;
- **Legea nr. 134 din 1.07.2010** privind Codul de procedură civilă;
- **Legea nr. 26 din 24.04.1996** – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărârea nr. 804 din 25.07.2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin nr. 839 din 12.10.2009** al ministrului dezvoltării regionale și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul MLPAT nr. 90N/911-CP din 1997** pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități;
- **Ordinul MLPAT nr. 90N/912-CP din 1997** pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- **Ordinul Nr. 34/N/3.422/30/4.221 al MLPAT, MI, MAPN, SRI** pentru Aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- **Normă tehnică din 09 martie 2007** privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;

Capitol 1.2.
PRINCIPII GENERALE

ART. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al orașului Comănești, este un regulament cadru având caracter director.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism constituie un ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3) Regulamentul Local de Urbanism pentru orașul Comănești, aferent Planului Urbanistic General al orașului Comănești, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
- (4) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- (5) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

ART. 2 - Domeniu de aplicare

- (1) 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 orașului Comănești.
- (2) Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al UAT oraș Comănești, se va face de către autoritatea publică locală, potrivit competențelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată cu modificările și completările ulterioare), de Legea administrației publice locale nr.215 /2001 (republicată cu modificările și completările ulterioare) și de articolul 38 al prezentului Regulament.
- (3) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.2.
- (4) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- (5) Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din orașul Comănești, cele 2 localități aparținătoare – Vermești și Podei și 4

trupuri de intravilan izolate.

- (6) Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 modificată și completată în 2016.
- (7) Împărțirea teritoriului administrativ al orașului Comănești în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform Planșelor – Reglementări Urbanistice-zonificare, plan scara 1:15000 și 1:5000 (U3.1,U3.2), care fac parte integrantă din documentația de urbanism “Reactualizare plan urbanistic general (P.U.G.) și regulament local de urbanism (R.L.U.) pentru orașul Comănești, județul Bacău”

ART. 3 - Corelare cu alte documentații

- (1) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (P.A.T.N.), Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Bacău (P.A.T.J.), Strategia de Dezvoltare a Regiunii Nord Est 2014 – 2020 și prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).
- (2) Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al orașului Comănești și care își păstrează și acum valabilitatea.

ART. 4 - Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) sau Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.), cazuri specificate în continuare la alin. (3) și (8) precum și în conținutul regulamentului.
- (3) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislației în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii), volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.), realizate și aprobate conform legii.
- (4) Documentațiile P.U.Z. cerute prin P.U.G. și marcate pe planurile de “Reglementări Urbanistice” nu vor aduce modificări în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.
- (5) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

- (6) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scara adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suportul topografic și realizat în coordonate în sistem național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențe de cadastru și publicitate imobiliară.
- (7) 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.
- (8) Prezentul Regulament Local de Urbanism permite autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare la Art. 5 Derogări de la prevederile Regulamentului, precum și în conținutul regulamentului.
- (9) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

ART. 5 - Derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, Procent de ocupare a terenului (P.O.T.), Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.).
- (2) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- a) condiții dificile de fundare care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
 - b) descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
 - c) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- (3) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- a) modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și a Procentului de Ocupare a Terenului (P.O.T.) sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D., însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum și, în cazul zonelor protejate, al Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniul Național Bacău;

- b) modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii.
- c) elaboratorii și beneficiarii acestor documentații P.U.Z. de modificare a prevederilor P.U.G. au obligația de a solicita înainte de elaborarea P.U.Z. a AVIZULUI DE OPORTUNITATE conform regulamentului de aprobare, avize de la toate instituțiile care au avizat prezentul PUG, precum și organizarea unor dezbateri publice unde să invite toți factorii interesați și să prezinte în mod expres derogările care vor amenda prezentul PUG.

(4) În cazul elaborării documentațiilor de urbanism P.U.Z., acestea se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

PARTEA II
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A
TERENURILOR

Capitol 2.1.

**REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI
PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT**

ART. 6 - Terenuri agricole din extravilan

(1) Utilizări permise:

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă exclusiv pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile de comunicație, liniile electrice de înaltă tensiune, rețele de telecomunicații forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(2) Utilizări permise cu condiționări:

- a) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuie a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole. (conf. Legea nr.18 / 1991 – republicată, art.102)
- b) Autorizarea construcțiilor aferente infrastructurii de transport de interes național se face de către Ministerul Transporturilor, prin direcția de specialitate, cu respectarea prevederilor legale în domeniul autorizării construcțiilor.
- c) Pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țiței și gazolină aflate în administrarea CONPET SA este obligatorie obținerea avizului CONPET SA pentru eliberarea autorizațiilor de construire, pentru introduceri în intravilan, avizări de P.U.Z. , P.U.D., modernizări de drumuri etc.

(3) Utilizări interzise:

- a) **Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (conf. Legea nr.18 / 1991 – republicată, art.92)**
- b) **Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților.**
- c) **Prin excepție de la alin. (3) lit.a) și lit.b) scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor din extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:**
1. amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 2. înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;
 3. instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice;
 4. lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
 5. operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a

altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;

6. reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;
7. pajiștile permanente expropriate pentru cauze de utilitate publică, necesare realizării unor obiective de interes național, județean și local;
8. lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

d) Pentru pajiști, excepțiile prevăzute la alin. (3) lit.a) pct. 1, 4 și 5, se realizează conform OUG nr.34/2013 (forma actualizată).

e) Pe terenurile din extravilan se interzic construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

(4) Schimbarea folosinței terenurilor agricole ce constituie zone de protecție a monumentelor se face cu acordul Comisiei naționale a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice.
(conf. Legii 18/1991 – republicată art. 78 alin.4).

Art. 6

APLICARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 6 pot fi aplicate astfel:

a) Corelarea Art. 6 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor agricole din extravilan și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) și în primul rând cu:

- Art. 7 - Terenuri agricole din intravilan (în cazul necesității de extindere a intravilanului) .
- Art. 9 - Zone cu resurse ale subsolului (în cazul zonelor cu resurse identificate)
- Art. 10 - Resursele de apă (pentru lucrări de gospodărire a apelor ce pot afecta activitățile agricole și de îmbunătățiri funciare)
- Art. 12 - Zonele expuse la riscuri naturale (în cazul zonelor inundabile, alunecări de teren etc. ce pot fi identificate și pe planurile de "Reglementări Urbanistice- Zonificare")
- Art.13 - Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice (pentru identificarea posibilităților de construire în zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicații ce se regăsesc și pe planurile de "Reglementări Urbanistice- Zonificare")
- Art. 14 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru identificarea condițiilor de elaborare a studiilor de impact)
- Art.15 - Asigurarea echipării edilitare
- Art.18 - Lucrări de utilitate publică (pentru identificarea posibilităților scoaterii din circuitul agricol pentru folosințe admise potrivit prevederilor Legii nr. 18/1991 – republicată, art. 92. Se corelează și cu informațiile din planurile de "Reglementări Urbanistice-Zonificare" și "Proprietatea asupra terenurilor-obiective de utilitate publică")
- Art.20 - Amplasarea față de drumuri publice – (pentru identificarea servituților legale asupra proprietății funciare)
- Art. 21 - Amplasarea față de căi ferate - (pentru identificarea servituților legale asupra proprietății funciare)

b) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, în

conformitate cu prevederile legale:

- Acordul autorității competente pentru protecția mediului pentru construcțiile și amenajările ce necesită studii prevăzute de lege
- Avizul Direcției de Sănătate Publică
- Obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția agricolă, în condițiile Legii nr.18 / 1991 – republicată, art. 94 , art. 96-97:
 - de la organele agricole județene pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha;
 - de la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru terenuri cu suprafețe până la 100 ha;
 - de la Guvern pentru suprafețe de peste 100 ha

ART. 7. - Terenuri agricole din intravilan

- (1) 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.**
- (2) Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională în parte din Partea III, Capitolul 3.2. – Zone cuprinse în intravilan și Partea IV – Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală**
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform Legii nr.50/1991- Republicată art.23 alin.(3).**
- (4) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obicetive de utilitate publică prin documentații de urbanism aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.**

Art. 7

APLICARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 7 pot fi aplicate astfel:

- a) Corelarea Art. 7 cu celelate articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor agricole din intravilan și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) și în primul rând cu:**
- Planurile de "Reglementări Urbanistice – Zonificare" pentru identificarea subzonei funcționale în care este amplasat și a serviciilor existente.
 - Art. 6 - Terenuri agricole din extravilan (în cazul necesității de extindere a intravilanului).
 - Art. 9 - Zone cu resurse ale subsolului (pentru zonele cu resurse identificate în intravilanul localității)
 - Art. 10 - Resursele de apă (pentru lucrări permise în intravilan și stabilirea zonelor de protecție a surselor de apă)
 - Art. 12 și 13 – Zonele expuse la riscuri naturale și riscuri tehnologice (pentru evitarea autorizării construcțiilor în zonele de acest fel)
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru solicitarea studiilor de impact)
 - Art. 15 – Asigurarea echipării edilitare (pentru valorificarea zonelor cu rețele existente în localități și limitarea extinderii nejustificate a intravilanului în zone lipsite de echipare)

- Art. 17 – Procentul de Ocupare a Terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului (pentru evitarea dezvoltării exagerate a volumelor construite în dauna zonelor libere dintre construcții ocupate de zone verzi, parcaje, etc.)
 - Art. 18 – Lucrări de utilitate publică (pentru evitarea autorizării altor construcții în zonele rezervate pentru lucrările publice, prevăzute în Planșele de "Reglementări Urbanistice - Zonificare" și "Proprietatea asupra terenurilor – Obiective de utilitate publică")
 - Art. 19 – Orientarea față de punctele cardinale (pentru respectarea normelor sanitare)
 - Art. 20 și Art. 21 – Amplasarea față de drumuri publice și Amplasarea față de căi ferate (pentru respectarea distanțelor de protecție la trecerea acestora prin localități)
 - Art. 22 și Art. 23 – Amplasarea față de și în interiorul parcelei (în conformitate cu specificul localității sau zonelor)
 - Art. 24 și Art. 25 – Accese carosabile și Accese pietonale și piste pentru bicicliști (pentru realizarea conform normelor rutiere)
 - Art. 26 și Art. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și realizarea de rețele edilitare (pentru asigurarea echipării edilitare a terenului, conform normelor sanitare)
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru respectarea dimensionării în conformitate cu specificul și echiparea localității)
 - Art. 30 și Art. 31 – Înălțimea construcțiilor și Aspectul exterior al construcțiilor (pentru rezolvarea problemelor tehnice, estetice și funcționale în raport cu caracterul zonelor).
 - Art. 32 – 34 – Parcaje, spații verzi și plantate, împrejurimi (pentru realizarea confortului urban)
- Partea III, Capitolul 3.2 - Zone cuprinse în intravilan și Partea IV – Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală (pentru identificarea reglementărilor specifice privind funcțiuni admise, regim de înălțime, POT și CUT).
- b) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor pentru construcții în localități sau zone ale acestora supuse unui regim de protecție, de la organismele interesate, în conformitate cu prevederile legale:**
- Avizul Direcției Județene pentru Cultură Bacău pentru construcții protejate înscrise în Lista Monumentelor Istorice monumentele istorice de importanță locală (B) sau din zona lor de protecție
 - Avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice pentru construcții protejate înscrise în Lista Monumentelor Istorice monumentele istorice de importanță națională (A) sau din zona lor de protecție
 - Acordul autorității competente pentru protecția mediului pentru construcțiile și amenajările ce necesită studii prevăzute de lege și pentru construcții cuprinse în arii naturale protejate
 - Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigeti și gazolină aflate în administrarea CONPET SA
 - Alte avize emise de organele abilitate potrivit prevederilor legale

ART. 8. - Suprafețe împădurite

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional este permisă autorizarea construirii obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a construcțiilor destinate producției și/sau serviciilor pentru apărare de interes strategic pentru**

securitatea națională în condițiile Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.

- (2) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:**
- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
 - c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
 - d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
 - e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
 - f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.
- (3) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (2) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:**
- a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
 - b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 m² în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m², dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.
- (4) Compensația prevăzută la aliniatul (2) se realizează în condițiile Legii nr. 46 din 2008 – Codul silvic.**
- (5) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970. (conf. Legea 46/2008 – Codul silvic art.37 alin. 11)**
- (6) Schimbarea destinației obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier național mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare și aducere la starea inițială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării. (conf. Legea 46/2008 – Codul silvic art.38 alin. 3)**

Art. 8**APLICARE**

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 8 pot fi aplicate astfel:

- a) Identificarea suprafețelor împădurite și a servituților existente pe planurile de "Reglementări Urbanistice - Zonificare".
- b) Corelarea Art. 8 cu celelate articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor cu destinație forestieră și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 9 - Zone cu resurse ale subsolului (pentru zonele cu resurse identificate)
 - Art. 10 - Resursele de apă (pentru stabilirea zonelor de protecție a surselor de apă)
 - Art. 11 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
 - Art. 12 – Zonele expuse la riscuri naturale (pentru păduri cu rol de protecție)
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru solicitarea studiilor de impact în vederea evitării incendiilor, poluării)
 - Art. 18 – Lucrări de utilitate publică
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organismelor specializate, pentru folosințe admise de prezentul Regulament, după cum urmează:
 - Avizul conform al Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și al Autorității Naționale pentru Turism pentru amplasarea construcțiilor și amenajărilor turistice
 - Alte avize și acorduri conform legii
- d) Obținerea aprobării de folosință definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, permise în condițiile Legii nr. 18 din 1991 (republicată) art. 92 alin.2 și Legii nr.46/2008 – Codul silvic (republicare).

ART. 9. - Zone cu resurse ale subsolului

- | | |
|-----|---|
| (1) | Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. |
| (2) | În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. |
| (3) | Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ. |

Art. 9**APLICARE**

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 9 pot fi aplicate astfel:

- a) Consultarea planurilor de "Reglementări Urbanistice" și a cadastrului zonelor ce conțin resurse minerale identificate (întocmit prin grija Agenției Naționale pentru Resurse Minerale), a informațiilor cuprinse în documentațiile de specialitate referitoare la terenurile necesare lucrărilor de explorare și exploatare care urmează a fi scoase din circuitul agricol sau silvic, în condițiile Legii nr.18/1991 (republicată), precum și obținerea avizelor necesare de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale, se vor face pentru fiecare caz în parte, la data elaborării documentațiilor respective.

- b) Corelarea Art. 9 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării construibilității terenurilor cu resurse ale subsolului identificate și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) și în primul rând cu:
- Art. 6 – Terenuri agricole în extravilan
 - Art. 7 - Terenuri agricole în intravilan
 - Art. 8 – Suprafețe împădurite
 - Art. 10 - Resursele de apă (pentru stabilirea zonelor de protecție a surselor de apă și a impactului activității de explorare sau exploatare a resurselor subsolului)
 - Art.11 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturală protejată (pentru identificarea utilizărilor permise cf. OUG nr.195/2005 și Legea 46/2008 – Codul silvic (cu modificări ulterioare))
 - Art. 13-14 – Zonele expuse la riscuri naturale și Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice (pentru identificarea măsurilor de protecție)
 - Art. 15 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru solicitarea studiilor de impact conform OUG nr.195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006)
 - pentru identificarea utilizărilor permise conform Legii nr. 18/1991 republicată art. 92
- a) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului de mediu, după caz, pentru exploatarea din intravilan și extravilan, în condițiile OUG nr.195/2005 aprobată prin Legea nr.265/2006 și ale prezentului Regulament.
- b) Solicitarea aprobărilor pentru folosirea definitivă sau temporară a terenurilor în alte scopuri decât cele agricole sau silvice, în condițiile Legii nr. 18/1991 –republicată și Legii nr. 46/2008 – Codul silvic:
- conducătorul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, pentru suprafețe de până la un ha;
 - conducătorul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu avizul structurii de specialitate, pentru suprafețe de la un ha până la 10 ha inclusiv și
 - Guvernul, la propunerea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cu avizul structurii teritoriale de specialitate, pentru suprafețe de peste 10 ha, precum și pentru alte situații prevăzute de lege.
- a) Obținerea altor acorduri / avize conform legii

ART. 10. - Resursele de apă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.**
- (2) Autorizarea executării construcțiilor prevăzute la aliniatul (1) este permisă numai cu avizul administrației publice locale și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.**
- (3) Autorizarea executării lucrărilor în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor și altor lucrări hidrotehnice se vor face conform Legii Apelor nr. 107 / 1996 actualizată, cu avizul SGA Bacău.**
- (4) Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în**

situații excepționale se instituie zonă de protecție, conform Legii apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare. Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore

- (5) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este variabilă și se stabilește conform prevederilor din Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare.**
- (6) În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.**

Art. 10

APLICARE

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 10 pot fi aplicate astfel:

- a) Consultarea planurilor de "Reglementări Urbanistice - Zonificare" și obținerea datelor din cadastrul apelor întocmit în condițiile legii prin grija Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și ținut la zi de Administrația Națională "Apele Române"; (pentru identificarea resurselor de apă)
- b) Obținerea informațiilor de la autoritățile competente asupra lucrărilor hidrotehnice, a devierilor de cursuri datorate exploatării resurselor subsolului, a altor lucrări de utilitate publică ce urmează a fi executate în zonă pe baza unor documentații tehnice, precum și a zonelor de protecție sanitară a surselor de apă.
- c) Corelarea Art. 10 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor din vecinătatea cursurilor de apă, a surselor de apă și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) și în primul rând cu:
- Art. 6-7 – Terenuri agricole în extravilan și Terenuri agricole în intravilan (pentru lucrări de gospodărire a apelor și servituți legate de protecția surselor de apă)
 - Art. 8 – Suprafețe împădurite (pentru lucrări de gospodărire a apelor și de protecție a surselor)
 - Art. 9 – Zone cu resurse ale subsolului (pentru devieri ale cursurilor de apă și riscuri tehnologice în zonele de exploatare)
 - Art. 12 – Zonele expuse la riscuri naturale (pentru albiile majore inundabile)
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru solicitarea studiilor de impact conform OUG nr.195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006)
 - Art. 18 – Lucrări de utilitate publică (pentru autorizarea construcțiilor aprobate în albiile râurilor)
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate, după cum urmează:
- Avizul Administrației Naționale "Apele Române"
 - Avizul Autorității centrale sau teritoriale competente pentru protecția mediului
 - Avizul Direcției de Sănătate Publică privind instituirea și regimul de utilizare a zonelor de protecție sanitară
 - Alte avize și acorduri, conform legii

ART. 11. - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al orașului Comănești, la data aprobării prezentului Regulament sunt delimitate pe planșa "Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională" aferentă PUG.**

(2) Pe teritoriul administrativ al oraşului Comăneşti se întâlnesc următoarele arii naturale protejate de interes naţional:

Strate tip pentru „Formaţiunea de Şupan”

(3) Autorizarea executării construcţiilor în ariile naturale protejate se face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor şi Ministerul Dezvoltării Regionale, Administraţiei Publice şi Fondurilor Europene sau prin reprezentanţii săi din teritoriu.

(4) În ariile naturale protejate sunt permise lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, autorizate în cazuri excepţionale în condiţiile Legii nr.18/1991(republicată) şi ale Legii nr.46/2008 – Codul silvic.

(5) Autorizarea construcţiilor noi în ariile naturale protejate se vor face în baza unui PUD aprobat, însoţit de ilustrare volumetrică a construcţiilor, cu reprezentarea – conformării şi amplasării golurilor, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică utilizată cu respectarea prevederilor Art. 32 din prezentul Regulament.

(6) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(7) Este interzisă autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care, prin arhitectura practică, dimensiuni, aspect exterior, modifică natura şi caracterul zonei în care se vor amplasa viitoarele construcţii.

Art. 11

APLICARE

În procedura de emitere a autorizaţiei de construire, prevederile art. 11 pot fi aplicate astfel:

- a) Corelarea cu planurile de ”Reglementări Urbanistice - Zonificare” şi/ sau a datelor de cadastru pentru delimitarea ariilor naturale protejate şi culegerea informaţiilor privind lucrările de utilitate publică admise în zonele naturale protejate din zona respectivă, în condiţiile Legii nr. 18/1991 – republicată şi Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.
- b) Corelarea Art. 11 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării constructibilităţii terenurilor din zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate şi a obţinerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) şi în primul rând cu:
 - Art. 8 – Suprafeţe împădurite (pentru fondul forestier inclus în rezervaţii şi parcuri naţionale, precum şi în celelalte zone protejate de interes naţional şi local, datorită valorii peisagistice şi dendrologice)
 - Art. 9 – Zone cu resurse ale subsolului (în cazul zonelor cu resurse identificate a căror valorificare poate duce la deteriorarea peisajelor naturale)
 - Art. 10 – Resursele de apă (pentru lucrări hidrotehnice şi de gospodărire a apelor ce pot duce la distrugerea peisajelor naturale)
 - Art. 12 – Zonele expuse la riscuri naturale (pentru zonele cu riscuri naturale cu regim de protecţie)
 - Art. 14 - Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru solicitarea studiilor de impact pentru conservarea caracterului zonelor naturale protejate)
 - Art. 18 – Lucrări de utilitate publică (ce pot afecta integritatea zonelor naturale protejate)
- c) Corelarea cu reglementările din Partea III, Capitolul 3.2 - Zone cuprinse în intravilan şi Partea IV– Prescripţii specifice pentru monumentelor istorice şi zona lor de protecţie, situri arheologice şi zona lor de protecţie, zone construite protejate şi construcţii cu valoare arhitecturală pentru conservare în acord cu zonele protejate

- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
- Avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru autorizarea construcțiilor în zonele naturale protejate
 - Aviz sanitar emis de Direcția de Sănătate Publică pentru respectarea normelor de protecție sanitară
 - Alte avize și acorduri, conform legii
- e) Solicitarea aprobărilor legale pentru folosirea terenurilor din zonele naturale protejate în scopurile admise în condițiile legii

Capitol 2.2.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 12 – Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe planurile de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament de urbanism.
- (3) Se admit construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art.12, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

Art. 12**APLICARE**

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 12 al prezentului regulament, corelate cu cele ale Legii 10/1995 privind calitatea în construcții pot fi aplicate astfel:

- a) Identificarea pe planurile de "Reglementări Urbanistice – Zonificare" a zonelor ce prezintă riscuri naturale și identificarea interdicțiilor de construire stabilite pentru zonele respective, precum și a suprafețelor ce urmează a fi scoase din circuitul agricol sau silvic pentru lucrările de limitare sau eliminare a efectelor riscurilor naturale.
- b) Corelarea Art. 12 cu celelalte articole ale Regulamentului local de urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor din zonele expuse la riscuri naturale și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism).
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
- Acordul autorității competente în protecția mediului privind efectuarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare (pentru verificarea modului în care lucrările propuse respectă prevederile legale și convențiile internaționale la care România a aderat, sau pentru cazurile când aceste lucrări necesită studii de impact)
 - Aviz sanitar, emis de Direcția de Sănătate Publică
 - Alte avize și acorduri, conform legii

ART. 13. - Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru

intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.).

(3) Pentru protecția sanitară a surselor de ape subterane și supraterane se instituie următoarele zone de protecție cu grade diferite de risc:

- Zona de protecție sanitară cu regim sever;
 - Zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Perimetrul de protecție hidrologică.
- a) Dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi pentru:
- Captare apă subterană = minim 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;
 - Stații pompare = 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - Instalații de tratare = 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - Aducțiuni = 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
 - Alte conducte din rețelele de distribuție = 3 m.
- b) Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiunea apei, se va împrejmuji și se va marca cu plăcuțe avertizatoare.
- c) Terenurile cuprinse în zona de protecție cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, așa cum prevede Hotărârea nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare.
- d) Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de:
- 3 m față de conductele rețelei de apă potabilă;
 - 10 m față de locuințele vecine;
 - 20-50 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
- e) Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP Bacău spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 119/2014.
- f) Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor Hotărârii nr. 930/2005 se face numai pe baza și în conformitate cu avizul SGA Bacău.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție și siguranță a conductelor din amonte de transport gaze naturale:

- a) Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.
- b) Zona de siguranță pentru conductele de alimentare în amonte și conductele transport gaze naturale este zona care se întinde pe 200 m de fiecare parte a axei conductei.
- c) Zona de siguranță cuprinde distanța de siguranță și zona de protecție.
- d) Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale

(stații de comprimare, stații de reglare măsură etc.) se măsoară de la partea exterioară a împrejuririi.

- e) Distanța de siguranță față de conductele de gaze se măsoară din axul conductei.
- f) Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații birouri, etc.).

(5) Reglementări privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice:

- a) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1 kV și 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune 110 kV
- b) Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate;
- c) Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu cîte 0,2 m pe fiecare latură; Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

(6) Reglementări privind zonele de protecție și siguranță față de zonele de locuit:

- a) Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât aceștia să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- b) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
 - Spitale și clinici veterinare = 30 m
 - Stații de epurare a apelor uzate = 300 m
 - Stații de epurare de tip modular (containerizate) = 100 m
 - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) = 50 m
 - Rampe transfer deșeuri = 200 m
- c) 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

(7) Reglementări privind zonele de protecție aferente amenajărilor hidrotehnice

<p>a) Distanțe de siguranță între teritoriile protejate și o serie de unități care produc riscuri asupra siguranței populației sunt următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amenajări hidrotehnice, stații de captare, inclusiv rețelele aferente = 20 m
<p>(8) Reglementări privind zonele de protecție aferente conductelor de transport țiței și gazolină</p> <p>a) Conform prevederilor Ordinului nr. 196/ 2006 al A.N.R.M., lățimea zonei de siguranță la conductele de transport țiței (active) aflate în administrarea CONPET S.A. este de 10 m de o parte și de alta a conductei și 5 m pentru conductele aflate în procedura de casare</p>

Art. 13**APLICARE**

În procedura de emitere a autorizației de construire, prevederile art. 13 pot fi aplicate astfel:

- a) Identificarea pe planurile de "Reglementări Urbanistice – Zonificare" a zonelor industriale, agricole, extractive, aferente căilor de comunicație, a rețelelor tehnico-edilitare din intravilanul și extravilanul localităților, pentru care sunt instituite zone de protecție sanitară sau servituți de utilitate publică.
- b) Corelarea Art. 13 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor din zonele expuse la riscuri tehnologice și a obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 6 – Terenuri agricole în extravilan (pentru zonele de protecție sanitară și de servituți care influențează extinderea intravilanului)
 - Art. 7 - Terenuri agricole din intravilan (pentru zonele de protecție sanitară și de servituți care influențează amplasarea construcțiilor în intravilan)
 - Art. 8 – Suprafețe împădurite (pentru fondul forestier inclus în rezervații și parcuri naționale, precum și în celelalte zone protejate de interes național și local, datorită valorii peisagistice și dendrologice)
 - Art. 9 – Zone cu resurse ale subsolului (zone generatoare de riscuri prin surpări, explozii, radiații, incendii, poluare a aerului, a apei și a solului)
 - Art. 10 – Resursele de apă (pentru lucrări hidrotehnice și de gospodărire a apelor ce pot duce la distrugerea peisajelor naturale)
 - Art. 11 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
 - Art. 12 – Zonele expuse la riscuri naturale
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru stabilirea zonelor de protecție sanitară rezultate din studiile de impact sau conform legislației în vigoare)
 - Art. 16 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor (pentru evitarea amplasării construcțiilor noi în zone generatoare de riscuri tehnologice)
 - Art. 18 – Lucrări de utilitate publică (pentru stabilirea terenurilor necesare realizării obiectivelor de utilitate publică și instituirea servituților de utilitate publică)
 - Art. 20 – 21 - Amplasarea față de drumuri publice și Amplasarea față de căi ferate
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (pentru protecția împotriva zgomotului)
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru protecția împotriva incendiilor)
 - Art. 24 - Accese carosabile (pentru protecția împotriva incendiilor)
 - Art. 26 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (pentru respectarea distanțelor de protecție sanitară)
 - Art. 29 - Parcelarea
 - Art. 30 - Înălțimea construcțiilor
 - Art. 32 – Parcaje

- Partea IV– Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
- Avize eliberate de autoritățile administrației publice centrale sau a serviciilor publice ale acestora descentralizate din județul Bacău, interesate în respectarea servituților legale existente sau a instituirii unor servituți noi, în funcție de destinația construcției și amplasarea terenului.
 - Acordul autorității competente pentru protecția mediului
 - Alte avize și acorduri, conform legii

ART. 14. - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) 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.**
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice și Hotărârea nr. 445 din 8 aprilie 2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**

Art. 14

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 15 pot fi aplicate astfel:

- a) Consultarea listei categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice stabilită conform precizărilor art. 14 alin. (2)
- b) Corelarea art. 14 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării impactului construcției asupra zonei în care este amplasată în vederea înscrierii condițiilor de construire în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 6 – Terenuri agricole în extravilan
 - Art. 7 - Terenuri agricole din intravilan (necesitatea studiilor de impact asupra mediului)
 - Art. 8 – Suprafețe împădurite (pentru evitarea pericolelor de incendiu și poluare)
 - Art. 9 – Zone cu resurse ale subsolului (pentru evitarea pericolelor de surpare, explozii, poluare, etc.)
 - Art. 10 – Resursele de apă (pentru respectarea normelor de protecție sanitară)
 - Art. 11- - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate și– (pentru protejarea peisajului, și evitarea pericolelor de poluare, surpare etc.)
 - Art. 12 – Zonele expuse la riscuri naturale (pentru evitarea cumulării efectelor)
 - Art. 13 - Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice (pentru evitarea cumulării efectelor)
 - Art. 16 - Asigurarea compatibilității funcțiilor (pentru evitarea disfuncționalităților)
 - Art. 20 – 21 - Amplasarea față de drumuri publice și Amplasarea față de căi ferate (pentru evitarea accidentelor)
 - Art. 30 - Înălțimea construcțiilor
 - Art. 32 – Parcaje
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală

- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate:
- Acordul de mediu
 - Avizul Direcției de Sănătate Publică pentru respectarea Normelor de Igienă
 - Alte avize și acorduri, conform legii

ART. 15. - Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (5) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă - canal.
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Art. 15

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 16 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor pentru lucrările tehnico-edilitare cu indicarea zonelor de protecție și a serviciilor de utilitate publică
- b) Corelarea art. 15 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării constructibilității terenurilor și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism), după cum urmează:
 - Art. 6 – Terenuri agricole în extravilan (pentru zonele de protecție sanitară, terenuri de calitate superioară ce trebuie protejate, trasee și servituți de utilitate publică)
 - Art. 7 - Terenuri agricole din intravilan (pentru evaluarea necesităților de extindere a rețelelor tehnico-edilitare, precum și a creșterii capacităților rețelelor, a stației de tratare, a rezervoarelor, a stațiilor de pompare și epurare)
 - Art. 10 – Resursele de apă (pentru evaluarea capacității surselor)
 - Art. 11-12 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate (pentru evitarea prejudiciilor aduse mediului)
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru evaluarea impactului asupra zonei)
 - Art. 15 - Lucrări de utilitate publică (pentru evitarea autorizării altor lucrări în zonă)
 - Art. 26 – 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și Realizarea de rețele edilitare (pentru condițiile de branșare și racordare la rețelele existente, precum și de execuție a rețelelor noi)
 - Art. 28 – Parcelarea (pentru garantarea echipării tehnico-edilitare a terenurilor parcelate)

- Art. 29 - Înălțimea construcțiilor (pentru evaluarea implicațiilor asupra rețelelor edilitare din zonă)
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- c) Identificarea pe planurile de "Reglementări Urbanistice – Zonificare" și "Reglementari privind echiparea edilitara" a zonelor de protecție saniaatră și a servituților legal instituite.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.

ART. 16. - Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării prevederilor utilizărilor admise, utilizărilor admise cu condiționări și utilizărilor interzise care sunt precizate și detaliate în PARTEA III - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ și PARTEA IV - Partea IV - PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUIE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ a prezentului regulament de urbanism pentru zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în planul de "Reglementări Urbanistice - Zonificare" .**
- (2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 actualizată, e necesar:**
- a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
 - b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul utilizărilor admise cu sau fără condiționări, specificate în PARTEA III și Partea IV a prezentului Regulament. Prin RLU aferent fiecărei UTR/SUBZONE FUNCȚIONALE se asigură compatibilitatea funcțiilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc.)
 - c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în PARTEA III și Partea IV a prezentului Regulament. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse;
 - d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR/SUBZONE FUNCȚIONALE sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar.
- (1) Conform art. 6 din "Norma de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" din 4.02.2014, la parterul clădirilor de locuit:**

- a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
 - b) nu se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție;
 - c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
 - d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
 - e) activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
 - f) schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.**
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32, 46).**

Art. 16**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 16 pot fi aplicate astfel:

- a) Identificarea sobzonei funcționale în care este situat terenul și corelarea utilizărilor funcționale permise, permise cu condiționări sau interzise pentru subzona funcțională identificată precizate în PARTEA III - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI PARTEA IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUIE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ a prezentului Regulament de urbanism
- b) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.

ART. 17. - Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară admisă conform prevederilor din PARTEA III - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI PARTEA IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUIE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ a prezentului regulament de urbanism.**

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

- a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (conf. Legea 350/2001)

FORMULA CALCUL C.U.T.

$$\text{CUT} = \text{ADC} / \text{S teren}$$

ADC – este suprafață desfășurată construită bază de calcul pentru CUT conf. lit.a)

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi

FORMULA CALCUL C.U.T. în cazul MANSARDĂRILOR

$$\text{CUT} = (\text{ADC} + \text{AC} \times 0,6) / \text{S teren}$$

ADC – este suprafață desfășurată construită bază de calcul pentru CUT conf. lit.a)

AC – este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota nivelului etajului peste care se face mansarda, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nișele cu aria mai mare de 0,4 m² și terasele neacoperite.

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi

- b) Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (conf. Legea 350/2001)

FORMULA CALCUL P.O.T.

$$\text{POT} = \text{SC} / \text{S teren} \times 100$$

SC – este suprafață bază de calcul pentru POT conform lit.b)

S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi.

c) În înțelesul prezentului Regulament, **pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și nu vor fi luate la calculul indicelui CUT;

d) În situația când din punct de vedere cadastral parcela este împărțită în mai multe categorii de folosință, este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: livezi, vii sau păduri din intravilan.

e) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

1. dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
2. dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (conf. Legea 350/2001).

(3) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.

(4) Pentru încurajarea reabilitării și modernizării fondului construit existent, se permite păstrarea coeficientului de utilizare existent dacă acesta este mai mare decât cel maxim admis prin regulament.

Art. 17

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 17 pot fi aplicate astfel:

- c) Identificarea sobzonei funcționale în care este situat terenul și corelarea indicatorilor POT și CUT pentru subzona funcțională identificată precizate în PARTEA III - PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ și PARTEA IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUIE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ a prezentului Regulament de urbanism
- d) Corelarea art. 17 cu celelate articole din prezentul Regulament Local de Urbanism și în primul rând cu:
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor față de acestea în conformitate cu regimul de aliniere existent sau propus)
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru stabilirea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei)
 - Art. 24 și Art.25 - Accese carosabile și Accese pietonale și piste pentru bicicliști (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelelor ocupate de acestea, încazul accesului direct sau prin servitute de trecere)
 - Art. 29 - Înălțimea construcțiilor pentru stabilirea configurației volumetrice a clădirilor și determinarea, după caz, a coeficientului de utilizare a terenului luând în calcul nivelurile supraterane ale construcțiilor)
 - Art.31 – Parcaje (pentru determinarea porțiunii din suprafața parcelei ocupate de parcaje și garaje)

ART. 18. - Lucrări de utilitate publică
--

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.**
- (2) Sunt de utilitate publică lucrările privind:**
 - a) prospecțiunile și explorările geologice;
 - b) extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
 - c) instalații pentru producerea energiei electrice;
 - d) căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
 - e) sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
 - f) instalații pentru protecția mediului;
 - g) îndigui și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
 - h) derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
 - i) stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări;
 - j) lucrări de combatere a eroziunii de adâncime;
 - k) clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
 - l) salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
 - m) prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (cf. Lege nr.33 din 1994, art. 6)
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.**
- (4) Utilitatea publică se declară de către Guvern pentru lucrările de interes național și de către Consiliul Județean Bacău pentru lucrările de interes local. (cf. Lege nr.33 din 1994, art. 7)**
- (5) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.**
- (6) Pe terenurile destinate lucrărilor de utilitate publică, până la data exproprierii pentru cauză de utilitatea publică după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească, este admisă doar autorizarea construcțiilor provizorii.**
- (7) Autorizarea executării construcțiilor se admite cu condiția amplasării construcțiilor noi în conformitate cu regimul de aliniere propus și aprobat odată cu această documentație. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras din aliniamentul existent, în conformitatea**

cu regimul de aliniere propus și aprobat odată cu această documentație.

Art. 18**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 18 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea informațiilor din cadastrale de specialitate privind natura juridică și economică a terenurilor;
- b) Identificarea lucrărilor de utilitate publică propuse din planul de "Reglementări urbanistice - Zonificare" și "Proprietatea asupra terenurilor - obiective de utilitate publică", Memoriu General aferent documentației PUG.
- c) Corelarea art. 18 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, după cum urmează:
 - Art. 6 – 11 – Reguli de bază referitoare la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit (pentru delimitarea zonelor destinate lucrările de utilitate publică realizate în condițiile legii).
 - Art. 12-13 - Zonele expuse la riscuri naturale și Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice (pentru asigurarea siguranței în exploatare a construcțiilor)
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (pentru lucrările ce necesită studii de impact)
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (pentru lucrări viitoare de modificare a profilului longitudinal și transversal al străzilor)
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru asigurarea distanțelor de protecție cerute de normele sanitare)
 - Art. 24-26 și art. 31 – Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști, parcaje (pentru evitarea producerii disfuncționalităților)
 - Art. 30 - Înălțimea construcțiilor (pentru evaluarea impactului funcțional)
 - Partea IV Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- c) Obținerea aprobării de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole și forestiere în alte scopuri decât cele agricole sau silvice, permise în condițiile Legii nr.18 din 1991 (republicată) art. 92 alin.2, OUG nr.34/2013 și Legii nr.46/2008 – Codul silvic (republicare).
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.

Capitol 2.3

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 19 - Orientarea față de puncte cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 1996:

a) Construcții administrative și financiare – se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

b) Construcții comerciale – se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea către nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

c) Construcții de cult – condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

d) Construcții de cultură – construcțiile pentru expoziții, muzee, biblioteci și centrele și complexele culturale, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru celelalte construcții de cultură nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

e) Construcții de învățământ – pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

f) Construcțiile de sănătate - saloanele și rezerverele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord.

Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

g) Construcțiile și amenajările sportive – terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcție nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de 20 grade spre vest sau spre est.

h) Construcții de locuințe – amplasarea 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 ½ h la solstițiul de iarnă.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

Art. 19

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 19 pot fi aplicate astfel:

- a) Se va analiza proiectul pentru avizare/autorizare, pentru verificarea modului în care sunt respectate prevederile incluse în art. 19.
- b) Corelarea art. 19 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism, în vederea evaluării constructibilității terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică și obținerii datelor necesare eliberării certificatului de urbanism, după cum urmează:
- Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (în vederea evaluării posibilităților de respectare a orientării specifice, precum și a respectării normelor de igienă privind însorirea)
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru evaluarea posibilităților de respectare a orientării de însorire atât la nivelul parcelei, cât și față de vecinătăți)
 - Art. 28 – Parcelarea (pentru orientarea corectă a construcțiilor într-o parcelare pe teren liber)
 - Art. 29 - Înălțimea construcțiilor (pentru respectarea normelor de însorire și de vizibilitate în cazul construcțiilor înalte).
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.

ART. 20 - Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conformal organelor de specialitate ale administrației publice.**
- a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - b) Parcaje, garaje și instalații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
 - c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.**
- (3) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.**
- (4) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute la alin (5).**
- (5) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.**
- (6) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.**
- (7) Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă**

prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- d) lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduriți adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

(8) Zonele de siguranță și de protecție pentru drumurile din intravilan sunt stabilite prin PUG cu avizul administratorului drumului, conform Anexelor 1.1.-1.21.

(9) Limitele zonei drumurilor (cf. OG nr.43/1997 cu modificările ulterioare):

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

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

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

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului (cf. OG nr.43/1997 cu modificările ulterioare).

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumurilor:

- Drumuri naționale = 22 m
- Drumuri județene = 20 m
- Drumuri comunale = 18 m

(10) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei drumurilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este admisă pentru construcții cu caracter provizoriu, anexe gospodărești, garaj și construcții de împrejmuire, până la declararea acestor rezerve de teren ca obiective de utilitate publică conform

legislației în vigoare. După ce se declară utilitatea publică asupra acestor terenuri, autorizarea construirii se va face cu condiția respectării retragerii construcțiilor permanente sau provizorii conform reglementărilor în vigoare raportat la aliniamentul nou propus.

- (11) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (12) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de „Reglementări Urbanistice – Zonificare”, conform Anexei nr. 1.1.-1.21. la prezentul Regulament.
- (13) Profilele caracteristice din Anexele 1.1.-1.21. la prezentul regulament au caracter director acestea pot fi modificate/detaliate prin studii de specilitate.
- (14) Drumurile de interes național, județean și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.
- (15) Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul DN 12A și DN 2G respectiv de 30,0 m pentru DJ 116B. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice. (cf. OG Nr. 43/1997* privind regimul drumurilor)

Art. 20

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 20 pot fi aplicate astfel:

- a) Se vor obține date cadastrale privind rețeaua de drumuri publice de pe teritoriul UAT Comănești, clasificate tehnic, precum și a zonelor de protecție a acestora; obținerea informațiilor privind traseele viitoare de drumuri ce urmează a se realiza conform planurilor de „Reglementări urbanistice – zonificare” și a profilului transversal specificat.
- b) Corelarea art. 20 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism, în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism și în primul rând cu:
 - Art. 6-18 – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.
 - Art.21 - Amplasarea față de căi ferate
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (pentru eventuale lărgiri ale profilului transversal)
 - Art.24 – 25 - Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști (pentru păstrarea fluenței circulației)
 - Art. 26-27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și Realizarea de rețele edilitare (pentru trasee comune pe domeniul public)
 - Art.32 – Parcaje (pentru păstrarea fluenței circulației)
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- e) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigăi și gazolină aflate în administrarea CONPET SA

ART. 21 - Amplasarea față de căi ferate

- (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:**
- a) Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată
 - b) Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
 - c) Instalații fixe pentru tracțiunea electrică
 - d) Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" și al Ministerului Transporturilor.**
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.**
- (4) Pentru autorizarea următoarelor categorii de lucrări, ce afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul favorabil al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" și al Ministerului Transporturilor:**
- a) Căi ferate industriale
 - b) Lucrări hidrotehnice
 - c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
 - d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:**
- a) Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale, sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - b) Efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane
 - c) Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- (6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la lit.c) este permisă pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, numai cu avizul CFR.**
- (7) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare, care cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, se pot amplasa instalații de**

semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlate instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și lucrări de protecție a mediului, pe baza avizului favorabil al al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" și al Ministerului Transporturilor.

- (8) În zonele construite constituite la data aprobării documentației PUG și RLU, situate în interiorul zonei de protecție a infrastructurii feroviare, autorizarea executării lucrărilor de construcție se va face pe baza avizului favorabil al al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" și în conformitate cu prevederile specifice zonei/ subzonei funcționale în care este încadrat terenul.**
- (9) Se recomandă amplasarea de panouri fonoizolante între zonele constituite la data aprobării documentației PUG și RLU și infrastructura feroviară existentă.**
- (10) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul "CFR", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul "CFR" și al Ministerului Transporturilor.**

Art. 21**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 21 pot fi aplicate astfel:

- a) Pe planurile de "reglementări Urbanistice- Zonificare" și "Proprietatea asupra terenurilor – obiective de utilitate publică", se vor identifica limitele căi ferate și a limitei zonei de protecție și siguranță, precum și a informațiilor privind lucrările nou propuse care pot conduce la exproprii pentru cauză de utilitate publică.
- b) Corelarea art. 21 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
- Art. 6-18 – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.
 - Art. 20 - Amplasarea față de drumuri publice (pentru poduri și pasaje denivelate sau la nivel)
 - Art. 26-27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și Realizarea de rețele edilitare (pentru trasee comune pe domeniul public care traversează liniile de cale ferată)
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigă și gazolină aflate în administrarea CONPET

ART. 22 - Amplasarea față de aliniament
--

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.**
- (2) Clădirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu respectarea coerenței și caracterul fronturilor stradale existente.**
- (3) Autorizația de construire pentru amplasarea pe aliniament 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.**

- (4) Retragera construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).
- (5) Acolo unde este prevăzută lărgirea străzilor, dar încă nu s-a făcut exproprierea pentru cauză de utilitate publică pe toată lungimea străzii, amplasarea construcțiilor noi se face retras calculat de la axul străzii existente, în conformitate cu distanța prevăzută până la aliniament conform Anexelor 1.1.-1.21. la prezentul Regulament.
- (6) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (7) Se vor respecta realinierea de străzi stabilite prin PUG și figurate pe planurile de "Reglementări urbanistice – zonificare" și "Proprietatea asupra terenurilor- obiective de utilitate publică".
- (8) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament din Art. 5 privind derogările.

Art. 22**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 22 pot fi aplicate astfel:

- a) Pe planurile de "Reglementări Urbanistice - Zonificare", în Memoriul General aferent PUG cap. 3.6. și în Anexele **1.1.-1.21** la prezentul regulament, se va identifica zona funcțională în care este amplasat terenul și profilul transversal propus pentru strada pe care este situat.
- b) Corelarea art. 22 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
- Art. 7-17 – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.
 - Art. 18 - Lucrări de utilitate publică (pentru eventualele necesități de corectări de trasee și lărgiri de drumuri ce pot schimba aliniamentul existent.)
 - Art. 19 - Orientarea față de puncte cardinale (în vederea evaluării condițiilor de însorire, în funcție de modul de amplasare a construcțiilor față de aliniament cu respectarea orientărilor recomandabile sau impuse)
 - Art. 20 - Amplasarea față de drumuri publice
 - Art. 30- Înălțimea construcțiilor
 - Art. 34 – Împrejmuiri (pentru separarea domeniului public de cel privat)
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigei și gazolină aflate în administrarea CONPET

ART. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei
--

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,

conform Codului civil:

- Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin (Art. 611)
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. (Art. 612)
- Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor. (Art. 613)
- Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. (Art. 615)
- Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. (Art. 615)
- Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.
- Ferestrele de lumină pot fi realizate fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat. (Art. 615)

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 metri; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.

(2) Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

(3) Pentru asigurarea respectării normelor de însorire, clădirile se pot amplasa la distanța de 60 cm sau 2,0 m față de limita de proprietate cu condiția ca distanța până la fațada construcției de pe parcela învecinată care are ferestre să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre clădiri. Dacă pe parcela învecinată nu există construcții

autorizarea amplasării se va face în baza unei documentații PUD aprobate prin care să se demonstreze posibilitatea construirii pe terenul liber în condițiile precizate în acest aliniat.

- (4) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea încăperilor de locuit și din locuințele învecinate, pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, cu unghiuri de incidență ale razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.
- (5) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (3).
- (6) Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Art. 23

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 23 pot fi aplicate astfel:

- a) Identificarea pe planuri cadastrale a informațiilor referitoare la parcelă și la modul de amplasare a construcțiilor învecinate.
- b) Corelarea art. 23 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 7 - Art.18 – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor (pentru stabilirea constructibilității terenului)
 - Art. 17 - Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului și prevederile din PARTEA III și PARTEA IV referitoare la indicii POT și CUT pe subzone funcționale (pentru încadrarea în limitele valorii maxime admise stabilite pentru parcelele din zonă)
 - Art. 19 - Orientarea față de puncte cardinale (pentru verificarea modului în care proiectul respectă normele de igienă referitoare la însorire și iluminat natural, precum și a orientării față de punctele cardinale recomandate)
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament și prevederile din PARTEA III și PARTEA IV referitoare la amplasarea față de aliniament (pentru determinarea suprafeței pe care poate fi amplasată construcția, rezultată în urma asigurării retragerilor față de limitele parcelei)
 - Art. 24–25 - Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști (pentru determinarea procentului din suprafața parcelei ocupate de acestea)
 - Art. 26 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (pentru realizarea echipării edilitare cu respectarea normelor sanitare)
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru identificarea dimensiunilor minime admisibile pentru parcelele pe care se execută construcții în sistem izolat, cuplat sau înșiruit)
 - Art. 30 - Înălțimea construcțiilor și prevederile din PARTEA III și PARTEA IV referitoare la înălțimea construcțiilor pe zone funcționale (pentru corelarea cu înălțimea medie a zonei și cu cea a clădirilor învecinate)
 - Art. 32 – Parcaje (pentru asigurarea parcării pe suprafața parcelei)
 - Art. 33 – Spații verzi și plantate (pentru asigurarea necesarului de spații plantate pe parcelă)
 - Art. 34 – Împrejmuiri
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigei și gazolină aflate în administrarea CONPET

Capitol 2.4

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 24 - Accese carosabile

- (1) Este permisă autorizarea executării construcțiilor ale căror accese carosabile, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului și permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiului.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996)
- (4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile (gang) pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- (6) Pentru curțile interioare menționate la aliniatul (5), situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțime de 1,90 m.
- (7) Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcțiile la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).
- (8) Pentru realizarea acceselor prevăzute în anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996), este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația pentru realizarea acceselor se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă-canal, telefonie, electrice etc.) stabiliți prin lege.
- (9) Aleile de servire locală (fundături) se vor realiza:
 - a) Cele cu o lungime de maxim 30 m – cu o singură bandă de 4,5 m lățime
 - b) Cele cu o lungime de maxim 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Art. 24

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 24 pot fi aplicate astfel:

- a) Corelarea art. 24 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 11- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
 - Art. 12 - Zonele expuse la riscuri naturale
 - Art. 14 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
 - Art. 15 - Asigurarea echipării edilitare
 - Art. 16 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Art. 17 - Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului
 - Art. 18 - Lucrări de utilitate publică
 - Art. 20 - Amplasarea față de drumuri publice
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei
 - Art. 25 - Accese pietonale și piste pentru bicicliști
 - Art. 26-27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și Realizarea de rețele edilitare
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru identificarea dimensiunilor minime admisibile pentru parcelele pe care se execută construcții în sistem izolat, cuplat sau înșiruit)
 - Art. 32 – Parcaje (pentru asigurarea parcării pe suprafața parcelei)
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală
- b) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țiței și gazolină aflate în administrarea CONPET

ART. 25 - Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.**
- (2) **În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi:**
- a) **trotuare pentru circulație curentă** dispuse în paralel cu carosabilul străzii
 - b) **alei pietonale** cu trasee independente de circulația carosabilă (acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocașional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții)
 - c) **străzi pietonale rezervate pietonilor**, de regulă în zone urbane cu caracter comercial, cultural etc.
 - d) **piețe pietonale etc.**
- (3) **În sensul prezentului articol, tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică admise cu condiționări sunt:**
- a) accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)
 - b) accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.
- (4) **Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare**
- (5) **Traseele pietonale trebuie astfel conformate încât pe parcursul lor să nu existe nici un obstacol, întrerupere sau piedică care ar compromite total utilitatea lor.**
- (6) **Căile de acces pietonale trebuie întotdeauna separate în mod distinct de căile rutiere și de rutele pentru bicicliști.**
- (7) **Lățimea trotuarelor conformate pentru a fi utilizate de către persoane cu handicap va fi de:**
(conform Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale

persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP051/2000, aprobat prin Ordin MDRAP nr. 189/2013)

- a) 1,80 m pentru trafic constant în dublu sens
- b) 1,50 m pentru trafic frecvent în dublu sens cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;
- c) 1,20 m pentru trafic scăzut în dublu sens cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;
- d) 90 cm pentru trafic într-un singur sens și foarte rar în sens opus, cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;

(8) Pistele de cicliști de pe teritoriul UAT oraș Com[ne]ti vor amenajate conform următoarelor prevederi (STAS 10144/2-91):

- a) Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.
- b) La racordarea pistei de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.
- c) Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate, este de:
- d) 0,50 m până la construcțiile laterale
- e) 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și alei de pietoni

Art. 25

APLICARE

Prevederile art. 25 pot fi aplicate în procedura de acordare a autorizației de construire după cum urmează:

- a) Autorizarea construcțiilor sau respingerea autorizației de construire se va face după corelarea prevederilor art. 25 cu cele ale următoarelor articole:
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (pentru identificarea modului în care se poate asigura circulația pietonilor)
 - Art. 24 - Accese carosabile
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru modul de rezolvare a accesului, inclusiv prin instituirea unor servituți de trecere)
- b) Corelarea cu planurile de "Reglementări urbanistice - Zonificare" și cu Anexele 1.1.-1.21 la prezentul regulament, în vederea identificării deschiderii minime admise pentru accesele pietonale și pistele de biciclete după caz.
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigăi și gazolină aflate în administrarea CONPET

Capitol 2.4
REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ART. 26 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.**
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:**
 - c) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 612).**
 - d) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.**
- (3) Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare. (conf. OMS nr. 119/2014)**
- (4) Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul locuințelor neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose vidanjabile impermeabilizate, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință (conf. OMS nr. 119/2014)**
- (5) 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.**
- (6) Prevederile alin. (2) și (5) se aplică, în mod corespunzător, autorizării construcțiilor în zonele unde nu există rețele publice de apă și canalizare.**

Art. 26**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 26 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea datelor necesare pentru realizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele existente și a informațiilor privind traseele noilor rețele, pentru instituirea servituților de la administratorul rețelei edilitare.
- b) Corelarea art. 26 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcției în corelare cu posibilitățile de realizare a racordurilor la rețelele edilitare publice, pentru eliberarea certificatului de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 6 - Terenuri agricole din extravilan (pentru lucrările de gospodărire comunală necesare dezvoltării capacităților rețelelor existente)
 - Art. 7 – Terenuri agricole în intravilan (pentru extinderi de rețele existente)
 - Art. 17 - Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului (pentru stabilirea unei corelări între suprafața construită și capacitatea rețelelor edilitare)
 - Art. 18 - Lucrări de utilitate publică (pentru stabilirea servituților ce decurg din realizarea noilor lucrări edilitare)
 - Art. 20 – 21 - Amplasarea față de drumuri publice și față de căi ferate (a lucrărilor tehnic-edilitare)
 - Art. 22 - Amplasarea față de aliniament (pentru respectarea distanțelor de protecție a rețelelor edilitare)

- Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru posibilități de prevenire și stingere a incendiilor în zonele fără rețele de alimentare cu apă)
 - Art. 27 - 28 - Realizarea de rețele edilitare și Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (pentru reglementarea problemelor juridice și financiare)
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru stabilirea dimensiunilor minimale ale loturilor în zonele cu echipare edilitară în sistem individual și dimensionarea economică a rețelelor în sistem centralizat)
 - Art. 30 – Înălțimea construcțiilor (pentru aprecierea impactului asupra capacității rețelelor existente în zonă)
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigăi și gazolină aflate în administrarea CONPET

ART. 27 - Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin documentații de specialitate.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (6) Indiferent de forma de finanțare și de excutare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- (3) În lipsa rețelelor de apă și canalizare, se vor aplica soluții locale - individuale sau colective – de epurare a apelor uzate sau fosă septică vidanjabilă ce se va etanșa pe toate laturile pentru a împiedica infiltrațiile din teren. Apele uzate epurate se vor folosi pentru irigații.
- (4) Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante.
- (5) Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.
- (6) Construcțiile pot fi prevăzute cu captatoare solare sau celule fotovoltaice pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

- (7) Antenele individuale de radio și televiziune și antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cât mai discret, pentru a limita impactul vizual.
- (8) Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici în garduri, ci în firide încastrate în pereții exteriori. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.
- (9) În aria zonelor monumentelor istorice, zona lor de protecție, a clădirilor cu valoare arhitecturală toate rețelele publice (electrice, de telefonie, gaze, apă, canal etc.), se vor respecta prevederile cuprinse în Partea IV PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ
- (10) Se vor încuraja soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală).

Art. 27**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 27 pot fi aplicate astfel:

- a) Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a tuturor avizelor și acordurilor serviciilor publice descentralizate, a regiilor de specialitate subordonate consiliilor locale și a deținătorilor de rețele edilitare (după caz).
- b) Corelarea art. 27 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea evaluării condițiilor de realizare a rețelelor edilitare) și în primul rând cu:
- Art. 6 - Terenuri agricole din extravilan
 - Art. 7 – Terenuri agricole în intravilan
 - Art. 15 - Asigurarea echipării edilitare (pentru aprecierea posibilităților financiare și tehnice ale administrațiilor publice și ale investitorilor interesați în executarea lucrării)
 - Art. 17 - Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului
 - Art. 18 - Lucrări de utilitate publică
 - Art. 20 – 21 - Amplasarea față de drumuri publice și față de căi ferate
 - Art. 24 – 25 - Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști (pentru corelarea realizării lucrărilor)
 - Art. 26 și art. 28 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (pentru identificarea soluțiilor tehnico – economice ce urmează a fi adoptate și stabilirea regimului juridic al noilor lucrări)
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului)
 - Art. 30 – Înălțimea construcțiilor

ART. 28 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
--

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

publică.

(4) Fac excepție de la alin. (1) rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la bransamente și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

Art. 28

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 28 pot fi aplicate astfel:

- a) Corelarea art. 28 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism și în primul rând cu:
- Art. 7 – Terenuri agricole în intravilan (urmărindu-se valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele edilitare)
 - Art. 15 - Asigurarea echipării edilitare (pentru stabilirea condițiilor de execuție a lucrărilor edilitare)
 - Art. 18 - Lucrări de utilitate publică
 - Art. 20 – 21 - Amplasarea față de drumuri publice și față de căi ferate
 - Art. 22 – Amplasarea față de aliniament (pentru aprecierea condițiilor de bransare și racordare)
 - Art. 24 – 25 - Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști (pentru coordonarea executării lucrărilor)
 - Art. 26 și art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente și Realizarea de rețele edilitare (pentru identificarea soluțiilor tehnico – economice ce urmează a fi adoptate și stabilirea regimului juridic al noilor lucrări)
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru aprecierea efortului tehnic și financiar pe care îl presupun lucrările de echipare a terenurilor)

Capitol 2.5
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE
CONSTRUCȚIILOR

ART. 29 - Parcelarea

- (1) Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism; (conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată, modificată și completată de Legea 401/2003)
- (2) În cazul parcelărilor pentru diviziunea în mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea Planului Urbanistic Zonal; (conform alin. 3 litera e al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată)
- (3) Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 3 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate (conf. Legea 350/2001);
- (4) Se înțelege prin parcelă, în sensul prezentului regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau privată, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;
- (5) Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament;
- (6) Condiții de realizare a parcelărilor noi:
 - a) în noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).
 - b) se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:
 1. terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
 2. pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
 3. așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.
 - c) parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate, se vor autoriza numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă, care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
 - d) se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
- (7) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească

următoarele condiții:

- a) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- b) asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- c) forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

(8) Dimensiunile minime și forma parcelelor în zonele echipate cu rețea de apă și canalizare:

- a) autorizarea executării construcțiilor, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

I. Pentru terenuri destinate instituțiilor, serviciilor publice și întreprinderilor

a. Deschidere la strada	- min. 20 m
b. Suprafața minimă a parcelei	- 800 mp
c. Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei	

II. Pentru terenuri destinate locuințelor individuale

a. Deschidere la stradă a parcelei	- min. 8 m pentru clădiri înșiruite
	- min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
b. Suprafață minimă a parcelei cu destinația Curți Construcții	- min. 150 m ² pentru clădiri înșiruite
	- min. 200 m ² pentru clădiri izolate sau cuplate
c. Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei	

III. Pentru terenuri destinate pensiunilor turistice și agroturistice - în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural:

a. Deschidere la stradă	- min. 20 m
b. Suprafață minimă a parcelei	- min 1000 m
c. Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei	

IV. Pentru învățământ preșcolar se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp/copil (conf. Ordin nr.175/N/2000, Anexa 2), dar nu mai puțin de 800 mp**V. Pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale o suprafață minimă de 20 mp/elev (conf. Ordin nr.175/N/2000, Anexa 2), dar nu mai puțin de 800 mp****VI. Pentru construcțiile de creșe amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minim 25mp/copil (conf. Ordin nr.175/N/2000, Anexa 2), dar nu mai puțin de 800 mp**

- b) Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendiculară pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament;
- c) Pe terenurile care nu se încadrează în prevederile aliniatului (7), se poate autoriza executarea construcțiilor în baza unei documentații PUD aprobată conform legislației în vigoare.

(9) Dimensiunile minime și forma parcelelor în zonele unde nu există conducte pentru

alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității:

- a) parcelele construibile vor avea suprafața minimă de 1500 mp și se vor executa de către investitor/beneficiar lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apa potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane și al Agenției de Protecție a Mediului;
 - b) dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelor de 1500 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.
- (10) În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi autorizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD, respectând dimensiunile minime ale parcelor precizate la alin. (8).**
- (11) La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50.000 mp (5 ha) — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc). Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50.000 mp (5 ha) și 200.000 mp (20 ha) și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200.000mp (20 ha).**

Art. 29

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 29 pot fi aplicate astfel:

- a) Obținerea informațiilor cadastrale referitoare la forma și suprafața terenului, precum și a celor referitoare la posibilitățile de echipare tehnico-edilitară a zonei
- b) Corelarea art. 29 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de construibilitate a terenurilor, precum și a modului de amplasare, conformare și echipare edilitară a parcelor, pentru înscrierea acestora în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 6-18 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului (pentru verificarea construibilității parcelor)
 - Art. 19 - Orientarea față de puncte cardinale (pentru corecta orientare a construcțiilor în vederea respectării normelor de sanitare referitoare la însorire)
 - Art. 22 – Amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor impuse prin regimul de aliniere)
 - Art. 24 și 25 - Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști (pentru asigurarea accesibilității – direct sau prin servitute – la construcțiile propuse, pentru persoane, autoturisme și vehicule speciale de intervenție)
 - Art. 26-28 - Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pentru stabilirea condițiilor de echipare în sistem individual sau colectiv)
 - Art. 30 – Înălțimea construcțiilor
 - Art. 31 - Aspectul exterior al construcțiilor
 - Art. 32 – Parcaje (pentru asigurarea necesarului de parcaje pe parcelă)
 - Art. 33 - Spații verzi și plantate (pentru respectarea cerințelor privind spațiile verzi)
 - Art. 34 – Împrejmuiri

- Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală (protejarea patrimoniului construit)
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.
- d) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigei și gazolină aflate în administrarea CONPET

ART. 30 - Înălțimea construcțiilor

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în PARTEA III și PARTEA IV în prezentul Regulament.**
- (2) **În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.**
- (3) **În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.**
- (4) **În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în Anexa 3.**
- (5) **În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.**
- (6) **În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.**
- (7) **Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.**
- (8) **Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.**
- (9) **Posibilitatea realizării înălțimii maxime admise este condiționată de respectarea prevederilor Art. 22 - Amplasare față de aliniament și Art. 23 – Amplasarea în interiorul parcelei.**

Art. 30

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 30 pot fi aplicate astfel:

- a) Identificarea subzonei funcționale în care este amplasat terenul pe care urmează să fie amplasată construcția pe planul de "Reglementări urbanistice – Zonificare" și identificarea înălțimii maxime admise prevăzute în PARTEA III și PARTEA IV a prezentului Regulament
- b) Corelarea art. 30 cu celelalte articole ale Regulamentului Local de Urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea acestora în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:

- Art. 7-16 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit (pentru verificarea modului în care documentația tehnică respectă condițiile impuse de acestea)
 - Art. 17 - Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului
 - Art. 19 - Orientarea față de puncte cardinale (corelarea cu funcțiunea construcției)
 - Art. 22 – Amplasarea față de aliniament
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei
 - Art. 25-28 – Reguli referitoare la asigurarea acceselor obligatorii și la echiparea tehnico-edilitară (pentru evaluarea impactului pe care îl reprezintă amplasarea construcțiilor înalte)
 - Art. 31 - Aspectul exterior al construcțiilor (pentru evaluarea impactului vizual al clădirii asupra zonei)
 - Art. 32 – Parcaje (pentru asigurarea necesarului de parcaje pe parcelă)
- c) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a avizelor și acordurilor organelor specializate.

ART. 31 - Aspectul exterior al construcțiilor

(1) PRINCIPII GENERALE:

- A. 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.
- B. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- C. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- D. Fațada va fi tratată ca un tot unitar. Este strict interzisă zugrăvirea parțială a fațadei, indiferent de zona în care e amplasată clădirea. Proprietarii clădirilor au obligația să uniformizeze aspectul cromatic al clădirilor, respectând prevederile prezentului Regulament.

(2) LA ZUGRĂVIREA FAȚADEI SE VOR LUA ÎN CONSIDERARE URMĂTOARELE CRITERII ÎN ALEGEREA CULORII:

- A. Dimensiunea fațadei: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise.
- B. Vecinătățile: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate.
- C. Lumina naturală: pentru fațadele clădirilor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate.
- D. Mediu natural: spațiile verzi sunt considerate elemente cromatice și se va ține cont de acestea în alegerea culorilor.
- E. Conținut: propunerea de zugravire a fațadei trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei.
- F. Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

(3) Pentru clădirile monument istoric și zona lor de protecție, a celor din zona construită protejată (ZCP) nr. 1 și pentru construcțiile cu valoare arhitecturală se vor respecta prevederile

art.55. și art.57. ale prezentului regulament

(4) CLĂDIRILE SITUATE ÎN AFARA ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE

A. Pereți exteriori

1. Fațadele aferente strazilor vor fi astfel conformate încât să se înscrie din punct de vedere stilistic fondului construit preexistent;
2. Fațadele clădirilor se vor finisa cu tencuieli plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli traditionale de tipul var/varciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatra naturala, piatra artificiala (materiale compozite), placaje din travertin;
3. Se interzice folosirea de materiale precare la finisarea fațadelor, în această categorie înscriindu-se următoarele:
 - a) tabla ondulata sau plana folosita pe suprafetele verticale ale fatadelor, panourile tristrat cu fata vizibila din tabla sau plastic, placajele ceramice tip gresie sau faianta, placajele din plastic sau materiale similare;
 - b) folosirea la alcatuirea sau finisarea fatadelor a peretilor cortina din casete tip Bond, inafara constructiilor din zonele cu activități de producție;
 - c) invelitori din carton bituminos sau materiale similare, invelitori din panouri termoizolante tristrat, invelitori din azbociment sau materiale similare;

B. Acoperiș

1. Se admit acoperișuri cu pante egale de 40°-50°.
2. Pentru construcțiile existente cu acoperire tip terasă se admite realizarea de acoperiș în pantă
3. În acoperiș sunt permise ferestrele tip lucarnă, care respectă proporțiile și formele tradiționale. Acesta nu vor depăși 20% din suprafața învelitorii.
4. Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii.
5. Pentru construcțiile destinate activităților de producție, depozitare se admite acoperișul tip terasă.
6. Se interzice realizarea unor mansarde false;

C. Învelitori

1. Se admit invelitori și accesorii ale învelitorii din tabla plana sau ondulata, din țiglă, olane sau alte sisteme de învelitori ceramice;
2. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

D. Goluri și tâmplărie

1. Se admite tamplarie din lemn, lemn stratificat, p.v.c. imitație lemn sau alb,

aluminii imitație lemn sau alb

A. Accesorii

1. Se admit reclame și firme doar pentru dotările de turism și comerț. Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fațada principală, în zona intrării. Vor fi discrete, din materiale care se armonizează cu specificul local. Iluminatul nocturn va asigura strictul necesar de lumină ca firma să fie lizibilă și accesul vizibil.
2. Nu se admit firme luminate cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori și intensități luminoase
3. Se interzice amplasarea antenelor și a sistemelor de aer condiționat pe fațadele principale și se va încerca poziționarea lor cât mai discret.
4. Se interzice confecționarea lucrărilor de feronerie din metal cromat, inox sau alamă.

B. Indicații de culoare

1. **Culori pentru învelitori** - pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade.
2. **Culori pentru elemente din lemn (balustrade, garduri, balcoane, grinzi, streșini etc.):**
 - a) lemn natur (cu protecție incoloră mată)
 - b) baițuri și vopsele colorate mate de la maro deschis la maro închis: stejar, nuc, maro închis (recomandat pentru tâmplării exterioare), verde, maroroșcat (pentru elemente decorative în proporție de max. 15% pe fațadă). Se interzic lacurile lucioase.
3. **Culori pentru tencuieli exterioare**
 - a) Pentru construcțiile noi și cele existente se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, caramel.
 - b) Este permisă utilizarea și altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.
 - c) Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite - imitație de piatră naturală, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
 - d) Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
 - e) Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare, cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
 - f) Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi conformată de proiectant și beneficiar în condițiile

prezentului regulament de urbanism.

4. **Elemente din piatră naturală** - piatră calcaroasă, bolovani cu nuanță și aspect natural. Sunt interzise placările cu plăci de granit și marmură.

- (5) **Pentru categoriile de lucrari ce nu necesita autorizarea, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, stabilirea culorilor folosite la finisarea tuturor elementelor de fatada a cladirilor, inclusiv la imprejmuiri, va fi facuta de catre un arhitect cu drept de semnatura si cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din cadrul Primariei orașului Comănești, sau de catre arhitectul sef al orașului Comănești. In acest sens, constructorul, sau dupa caz, beneficiarul, au obligatia de a solicita consultanta de specialitate uneia dintre persoanele descrise mai sus.**

Art. 31

APLICARE

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 31 pot fi aplicate astfel:

- a) Pentru emiterea certificatului de urbanism de către Primăria or. Comănești, dosarul va conține în mod obligatoriu și în plus față de actele solicitate pentru eliberarea CU:
 - Fotografii cu situația existentă
- b) Pentru emiterea autorizației de construire (A.C.) de către Primăria or. Comănești, documentația tehnică va conține în mod obligatoriu:
 - Fotografii cu situația existentă
 - Planșe color cu propunerile de fațadă cu prezentarea cromaticii propuse și a tuturor elementelor constructive cu precizarea codului de culoare în conformitate cu prezentul Regulament;
 - Desfășurare stradală (simulare foto cu vecinătățile), în armonie cu clădirile învecinate

Capitol 2.6
REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI
ÎMPREJMUIRI

ART. 32 - Parcaje

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

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

(3) Necesarul de locuri de parcare va fi prevăzut pe categorii funcționale de construcții:

I. Construcții administrative

(1) Pentru sediul primăriei, consiliului local vor fi prevăzute:

- a) Câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați
- b) Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - Un spor de 30 %
 - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferință și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri pentru autocare

(2) Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri etc., vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

II. Construcții financiar – bancare

(1) Pentru toate categoriile de construcții financiar – bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți;

(2) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public;

III. Construcții comerciale

(1) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- a) Un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități până la 400 m²;
- b) Un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 m² - 600 m²;
- c) Un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 m² - 2000 m²;
- d) Un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m²;

(2) Pentru unitățile de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

(3) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IV. Construcții de cult

(1) Pentru **construcțiile de cult** numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în

funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

V. Construcții de cultură

(1) Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- a) Pentru expoziții și muzee – un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- b) Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală.

VI. Construcții de învățământ

(1) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

VII. Construcții de sănătate

(1) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate.

VIII. Construcții sportive

(1) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției după cum urmează:

- a) Pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5 – 20 de locuri;
- b) Pentru stadioane, patinoare artificiale etc., un loc de parcare la 30 de persoane;

(2) La cele rezultate conform alin.(1) lit.a) și lit.b) se va adăuga în funcție de capacitatea construcției un număr de 1 – 3 locuri parcare pentru autocar.

IX. Construcții și amenajări de agrement

(1) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

X. Construcții de locuințe

(1) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- a) Minim un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială;
- b) Cate un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru locuințe semicolective sau colective.

XI. Construcții industriale

(1) Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- a) Activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- b) Activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- c) Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², un loc de parcare la 100 m.

XII. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcejelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 32**APLICARE**

În procedura de acordare a autorizației de construire, prevederile art. 32 pot fi aplicate astfel:

- f) Obținerea datelor de specialitate pentru rețelele edilitare existente ce pot fi afectate de construcția spațiilor de parcare sau a garajelor când acestea se realizează în construcții sau amenajări independente, precum și informații privind traseele propuse pentru rețelele edilitare, cu sau fără zone de protecție, pentru care se instituie servituți.
- g) Corelarea art. 32 cu celelalte articole ale Regulamentului local de urbanism (în vederea identificării condițiilor de conformare și amplasare a construcțiilor pe terenurile construibile, pentru înscrierea lor în certificatul de urbanism) și în primul rând cu:
 - Art. 6- 18 și Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală (protejarea patrimoniului construit) – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit
 - Art. 20-21 – Reguli de amplasare față de căile de comunicație
 - Art. 22 – Amplasarea față de aliniament (pentru stabilirea retragerilor impuse prin regimul de aliniere)
 - Art. 23 - Amplasarea în interiorul parcelei (pentru asigurarea spațiilor de parcare și garare în interiorul parcelei)
 - Art. 24 și 25 - Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru corelarea dimensiunilor parcelei cu funcțiunea clădirilor și asigurarea capacității de parcare necesară)
 - Art. 30 – Înălțimea construcțiilor (pentru stabilirea suprafeței de parcare necesare și a tipurilor de amenjare specifică permisă)
- h) Obținerea avizelor organelor administrației publice specializate, pentru categoriile de construcții care cad sub incidența unei legislații specifice care reglementează și norme minimale pentru parcare (Autoritatea Națională pentru Turism etc.)
- i) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a acordului pentru parcejele cu accese din drumurile publice sau realizate pe domeniul public, de la Administratorul Drumului , Direcția Poliției Rutiere, după caz.
- j) Alte avize și acorduri legale
- k) Obținerea de către solicitantul autorizației de construire a Avizului CONPET SA pentru terenurile amplasate în vecinătatea conductelor de transport țigăi și gazolină aflate în administrarea CONPET

ART. 33 - Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

A. Construcții administrative și financiar bancare

1. Pentru sediul primăriei, consiliului local vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafața terenului.
2. Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri etc. și construcții financiar-bancare, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 10% din suprafața terenului.
3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice de detaliu.

B. Construcții comerciale

1. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

C. Construcții de cult

1. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, dimensiunile în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul de urbanism.

D. Construcții culturale

1. 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.

E. Construcții de sănătate

1. Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție în aliniamente simple sau duble.

F. Construcții de învățământ

1. pentru școli și licee terenul va avea:
 - a) o zona verde cu rol decorativ de maxim 25% și minim 18% din suprafața totală a terenului
 - b) o zona verde a terenurilor și instalațiilor sportive de maxim 25% din suprafața totală a terenului
2. pentru **grădinițe** terenul va avea:
 - a) o zona verde cu rol decorativ de maxim 25% și minim 18% din suprafața totală a terenului
 - b) o zona verde a terenurilor și instalațiilor sportive de maxim 25% din suprafața totală a terenului

G. Construcții și amenajări sportive

1. vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului

H. Construcții de turism și agrement

1. vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

I. Construcțiile de locuințe

1. vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

J. Construcțiile industriale

1. Vor fi prevăzute spații verzi și aliniament cu rol de pretecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului.

- (2) **Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.**
- (3) **Construcțiile și amenajările de orice tip, altele decât cele specificate la alin. (2), sunt interzise.**
- (4) **În suprafețele extinse de intravilan, autoritățile publice locale au obligația să asigure o cotă de minim 5% pentru amenajarea de spații verzi publice.**
- (5) **Lucrările de amenajare a spațiilor verzi se execută cu material 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 existente deja în zonă.**
- (6) **În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.**
- (7) **Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare**
- (8) **În limita unei cote de 5% din suprafața fiecărui obiectiv înregistrat în registrul local al spațiilor verzi, autoritățile administrației publice locale pot autoriza amplasarea unor construcții ușoare, cu caracter provizoriu, pentru activitățile de comerț și alimentație publică, în conformitate cu documentațiile de urbanism legal aprobate**
- (9) **Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere**

conform legislației în domeniu.

- (10) Față de limitele de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,0 m de la linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,0 m la maturitate, a plantațiilor și a gardurilor vii. (cf. Cod civil Art. 613 alin. (1))
- (11) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său (cf. Cod civil Art. 613 alin. (3))
- (12) În arealul parcurilor monument istoric și a spațiilor verzi de pe parcelele clădirilor aflate în LMI 2015, incluse pe lista de protecție propusă în proces de obținere a statutului de monument și a celor cu valoare arhitecturală, intervențiile peisagistice se vor face pe baza unor studii istorice și de amplasament întocmite de specialiști atestați ai Ministerului Culturii.

Art. 33

APLICARE

Valorile prevăzute în art. 33 a prezentului Regulament privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale și orientative.

Pe teritoriul orașului Comănești și a localităților aparținătoare suprafața minimă de spațiu verde amenajat pe cap de locuitor va fi de minim de minimum 26 mp/locuitor. (cf. OUG nr.195/2005 art. 71)

ART. 34 - Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 90 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,0 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Excepție de la aliniatul (1) fac împrejmuirile pentru cazuri justificate de separarea unor servicii funcționale sau de tradiția zonei geografice.
- (3) Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace cu o înălțime maximă de 2,0 m.
- (4) Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.
- (5) Pentru realizarea gardurilor vii se vor folosi specii de plante autohtone.
- (6) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (7) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (8) Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.
- (9) Pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, zone construite protejate și

construcții cu valoare arhitecturală se vor respecta prevederile art. 55 și art.57. ale prezentului regulament.

Art. 34

APLICARE

- a) La emiterea certificatului de urbanism este recomandabilă corelarea art. 35 cu celelalte articole ale regulamentului local de urbanism, după cum urmează:
- Art. 6 – Terenuri agricole în extravilan
 - Art. 7 – Terenuri agricole în intravilan
 - Art. 11– Zone cu valoare peisagistică Art. 22 și 23 – Amplasarea față de aliniament și față de limitele laterală și posterioară ale parcelei
 - Art. 29 – Parcelarea (pentru asigurarea protecției proprietății conform Codului Civil)
 - Art. 30 – Înălțimea construcțiilor
 - Art. 31 – Aspectul exterior al construcțiilor (pentru păstrarea coerenței și calității peisajului urban)
 - Partea IV - Prescripții specifice pentru monumentelor istorice și zona lor de protecție, situri arheologice și zona lor de protecție, zone construite protejate și construcții cu valoare arhitecturală (protejarea patrimoniului construit)
- b) Obținerea avizelor și acordurilor legale

CAPITOL 2.7.
DISPOZIȚII FINALE

ART. 35 – Intrarea în vigoare

- (1) **Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al orașului Comănești.**
- (2) **Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Comănești aprobat anterior.**

ART. 36- Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) **Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 2 ani pentru PUD și 5 ani pentru PUZ. După expirarea termenului de 2 ani sau 5 ani, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG, dacă aceste documentații nu și-au făcut efectul în teritoriu prin implementarea reglementărilor aprobate.**
- (2) **Servituțiile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia. În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale aflate în perioada de valabilitate conform alineatului (1), sunt grevate de servituți de utilitate publică instituite prin prezentul PUG, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de revizuirea locală a PUZ, în vederea aplicării acestor servituți. În acest sens, pe baza consultărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, se va emite un Aviz al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Bacău:**
 - a) **la autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicații și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente.**
 - b) **nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu în zonele rezervate pentru extinderea / modernizarea căilor de comunicație**
- (3) **Delimitarea zonelor pentru care trebuie elaborate documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, se vor stabili în faza emiterii certificatului de urbanism în funcție de condițiile impuse de regulamentul local de urbanism și împreună cu avizele aferente, cu respectarea legislației în vigoare**

ART. 37 - Autorizarea directă

- (1) **Autorizarea directă constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.**
- (2) **Condițiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea prevederilor tuturor articolelor Regulamentului Local de Urbanism și se comună solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.**

- (3) La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile locale.

ART. 38 - Destinația unui teren sau a unei construcții

- (1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare al acestora, conform funcții prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism, descrise pe subzone funcționale în PARTEA III din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ART. 39 - Organele administrației publice competente pentru a da avize

- (1) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice.
- (2) Emitentul certificatului de urbanism este responsabil pentru coordonarea și actualizarea listei avizelor, acordurilor și studiilor necesare pentru întocmirea documentației tehnice ce stă la baza emiterii autorizației de construire în conformitate.

PARTEA III
PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ

CAPITOL 3.1.
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART. 40

(1) Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- b) înălțimea maximă admisă
- c) modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. , C.U.T.)

(2) Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R. / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

ART. 41

(1) Conform legislației în vigoare documentația de urbanism poate fi inițiată pentru a fi admise derogări de la prezentul regulament de urbanism, doar în baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii de consiliul local, prin care se vor stabili condițiile întocmirii planului urbanistic precum și suprafața ce urmează a fi studiată și reglementată.

ART. 42

(1) Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată narurală sau protejată construită.

ART. 43

(1) Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată narurală sau protejata construită.

ART. 44

(1) Zone funcționale / unități teritoriale de referință cuprinse în intravilan pe teritoriul orașului Comănești și a localităților aparținătoare:

C - ZONA CENTRALĂ - ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

IS – ZONA CU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

M - ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII

DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, UNITĂȚI DE CAZARE, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI LOCUINȚE.

M1 - subzona mixtă – formând linearități comerciale, servicii și locuire pe principalele axe de circulație

M2 - subzona mixtă ce concentrează activități comerciale, servicii și de mică producție concretă și abstractă dispersate în spații verzi

M3 - subzona mixtă ce concentrează activitatea unităților industriale și de servicii

M4 – subzona mixta - ce inglobeaza activitati de locuire si turistice (vile, pensiuni turistice si agroturistice) si functiuni complementare cu preponderenta spatiilor verzi

L - ZONA DE LOCUINȚE

L1a - subzona locuinte individuale dezvoltata in tesut traditional - vatra satului

L1b - subzona locuinte individuale in tesut urban cu valoare urbanistica reprezentativa

L1c - subzona locuinte individuale dezvoltate in tesut urban cu caracter rural

L2- subzonă locuințe individuale realizate pe baza unor lotizări

L2a - subzona locuinte individuale realizate pe baza unor lotizari anterioare

L2b- subzona locuinte individuale si activitati turistice cu preponderenta spațiilor verzi pe baza unor lotizări prestabilite

L3- subzona de locuințe colective și funcțiuni complementare.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

V1 – subzona spațiilor verzi publice - parcuri, scuaruri si fasii plantate publice

V1p – subzona spațiilor verzi publice - Parcul Ghika, situat in zona protejata

V2 – subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

G1 - subzona cimitirelor

G2 - subzona pentru echipare edilitară;

T - ZONA TRANSPORTURILOR.

TR - subzona transporturilor rutiere - nod intermodal (gară, autogară)

TCF - subzona transporturilor pe cale ferată

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

PD - ZONA PĂDURILOR IN INTRAVILAN

ART. 45

(1) Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

- (2)** Planul de reglementări la nivelul unității administrativ teritoriale cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/15 000**.
- (3)** Planul de reglementări la nivelul intravilanelor existente și propuse cu indicarea unităților teritoriale de referință și a zonelor funcționale este redactat la scara **1/5000**.

Capitol 3.2.
ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ART. 46
- C - ZONA CENTRALĂ -
ZONĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală este situată în limitele intravilanului orașului Comănești și conține unele dintre cele mai importante funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul orașului, care vor putea realiza o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative ale acestuia.

(1) Utilizări admise	<p>Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <p>a) Construcții administrative: sediu primărie, sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri.</p> <p>b) Construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate)</p> <p>c) Construcții comerciale: comerț en-detail, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse).</p> <p>d) Construcții de cult: biserică</p> <p>e) Construcții de cultură: expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru.</p> <p>f) Construcții de învățământ: grădiniță, școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior.</p> <p>g) Construcții de sănătate</p> <p>h) Construcții și amenajări sportive: săli de sport, patinoare artificiale</p> <p>i) Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri.</p> <p>j) Construcții de turism: hotel, hotel apartament, motel, vile</p> <p>k) Construcții de locuințe</p>
(2) Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Se admite amplasarea unităților de alimentație publică la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului, zgomotului.</p> <p>b) Extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să se încadreze în funcțiunile admise specificate la punctul (1) Utilizări admise și doar în baza unei documentații PUD aprobate.</p> <p>c) Se permit construcții provizorii în cazul organizării unor spectacole doar cu acordul administrației publice locale, cu condiția dezafectării</p>

	<p>construcțiilor provizorii realizate cu ocazia desfășurării evenimentului în maxim 48 ore de la finalizarea acestuia.</p> <p>d) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică</p>
(3) Utilizări interzise	<p>Se interzic:</p> <p>a) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;</p> <p>b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (benzinării, autoservice, spălătorii auto etc.);</p> <p>c) construcții provizorii, altele decât cele specificate la <i>aliniatul (2) Utilizări admise cu condiționări, lit. (d)</i></p> <p>d) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;</p> <p>e) depozitare en-gros;</p> <p>f) depozități de materiale re folosibile;</p> <p>g) platforme de pre colectare a deșeurilor;</p> <p>h) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, benzinării;</p> <p>i) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>j) stații de întreținere auto, spălătorii auto;</p> <p>k) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</p> <p>l) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>a) Regimul maxim de înălțime este de S/D+P+4 niveluri</p> <p>b) Înălțimea maximă la cornișă va fi de 15,0 m.</p> <p>c) Se vor respecta prevederile Art. 31 din Partea II, Capitolul 2.2.</p>
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) În zona centrală se admite un POT maxim de 30%</p> <p>b) Pentru construcții cu săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru, sală polivalentă, având un număr de minimum 200 de locuitori, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform Art. 34 din Partea II, Capitolul 2.2. din prezentul regulament.</p>

(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	a) În zona centrală coeficientul de utilizare a terenului va fi CUT max=1.5
--	--

ART. 47 – IS - ZONA CU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC
--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu instituții și servicii de interes public cuprinde toate terenurile pe care sunt amplasate astfel de obiective situate în afara limitei zonei centrale. Zona cuprinde unități de învățământ, de sănătate, sedii ale organismelor

(1) Utilizări admise	<p>Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <p>a) Construcții administrative: sediu primărie, sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri.</p> <p>b) Construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate).</p> <p>c) Construcții comerciale: comerț en-detail, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse).</p> <p>d) Construcții de cult</p> <p>e) Construcții de cultură: expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru</p> <p>f) Construcții de învățământ</p> <p>g) Construcții de sănătate</p>
(2) Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Funcționarea cantinelor și comercializarea unor produse alimentare de origine animală și vegetală, în incinta unităților de învățământ este permisă, în condițiile respectării măsurilor generale de igienă prevăzute în Regulamentul C. E. nr.852/2004 și Ordinul A.N.S.V.S.A. nr. 111/ 2008, privind condițiile de înregistrare sanitar-veterinară și pentru siguranța alimentelor pentru activitatea de vânzare cu amănuntul a acestor produse. De asemenea, se impune ca produsele alimentare care se comercializează prin chioșcurile din incinta unităților școlare să fie cuprinse în lista produselor recomandate copiilor prin Ord. 1563 / 2008 al Ministerului Sănătății"</p> <p>b) Extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să se încadreze în funcțiunile admise specificate la alin.(1) Utilizări admise și doar în baza unei documentații PUD aprobate.</p> <p>c) Se permit construcții provizorii în cazul organizării unor spectacole doar cu acordul administrației publice locale și administrației instituției publice afectate, cu condiția dezafectării construcțiilor provizorii realizate cu ocazia desfășurării evenimentului în maxim 48 ore de la finalizarea acestuia.</p> <p>d) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de</p>

	zonare seismică;
(3) Utilizări interzise	<p>Se interzic:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei. b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (benzinării, autoservice, spălătorii auto etc.); c) construcții provizorii, altele decât cele specificate la <i>aliniatul (2) Utilizări admise cu condiționări, lit. (c)</i> d) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; e) depozitare en-gros; f) depozitări de materiale re folosibile; g) platforme de pre colectare a deșeurilor; h) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, benzinării; i) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; j) stații de întreținere auto, spălătorii auto; k) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; l) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ul style="list-style-type: none"> a) Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+5 niveluri b) Înălțimea maximă admisă la cornișă este de 17 m c) Se vor respecta prevederile Art. 31 din Partea II, Capitolul 2.2.
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<ul style="list-style-type: none"> a) În zona cu instituții publice și servicii de interes public se admite un POT maxim = 40%
1. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<ul style="list-style-type: none"> a) În zona cu instituții publice și servicii de interes public se admite un CUT maxim = 2.4

ART. 48**- M - ZONA MIXTĂ -**

CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în localitate și al traseelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli ai localității, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (spații comerciale, instituții de cult, terenuri și construcții de sport și agrement, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier/sate.
- (2) Zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.
- (3) Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.
- (4) Zona se compune din următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:
 - M1** - subzona mixtă – formând linearități comerciale, servicii și locuire pe principalele axe de circulație
 - M2** - subzona mixtă ce concentrează activități comerciale, servicii și de mică producție concretă și abstractă, dispersate în spații verzi
 - M3** - subzona mixtă ce concentrează activitatea unităților industriale și de servicii
 - M4** – subzona mixtă ce înglobează activități de locuire și turistice (vile, pensiuni turistice și agroturistice) și funcțiuni complementare cu preponderența spațiilor verzi

ART. 48.1
- M1 - SUBZONA MIXTĂ –
FORMÂND LINEARITĂȚI COMERCIALE, SERVICII ȘI LOCUIRE PE
PRINCIPALELE AXE DE CIRCULAȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona mixtă M1 este situată în continuarea zonei centrale pe două axe importante de circulație – DN 12A spre Miercurea Ciuc și DN 2G spre Moinești din direcția Bacău, cu scopul asigurării posibilității dezvoltării activităților de servicii, comerciale etc. care au rolul de a întări imaginea intrărilor în localitate prin asigurarea activităților conexe zonelor de tranzitare.

(1) Utilizări admise	<p>Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <p>a) Construcții comerciale: comerț cu amănuntul, supermarket, comerț nealimentar, comerț alimentar, magazin general, piață agroalimentară, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare; activități asociative diverse</p> <p>b) Construcții și amenajări sportive: săli de sport, patinoare artificiale</p> <p>c) Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri.</p> <p>d) Construcții administrative: sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri</p> <p>e) Construcții financiar- bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);</p> <p>f) Construcții de cultură: expoziții, muzee, cluburi, săli de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru</p> <p>g) Construcții de învățământ</p> <p>h) Construcții de sănătate</p> <p>i) Construcții de turism</p> <p>j) Locuințe cu partiu obișnuit– individuale sau colective</p> <p>k) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere</p>
(2) Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Se admite amplasarea unităților de alimentație publică la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului, zgomotului.</p> <p>b) Extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să se încadreze în funcțiunile admise specificate la punctul 1. Utilizări admise și doar în baza unei documentații PUD aprobate.</p> <p>c) Se permit construcții provizorii pe domeniul public în cazul organizării unor spectacole doar cu acordul administrației publice locale, cu condiția dezafectării construcțiilor provizorii realizate cu ocazia desfășurării evenimentului în maxim 48 ore de la finalizarea acestuia.</p>

	d) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
(3) Utilizări interzise	<p>Se interzic:</p> <p>a) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;</p> <p>b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>c) construcții provizorii, altele decât cele specificate la aliniatul (2) Utilizări admise cu condiționări, lit. (e)</p> <p>d) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;</p> <p>e) depozitare en-gros;</p> <p>f) depozități de materiale refolosibile;</p> <p>g) platforme de precolectare a deșeurilor;</p> <p>h) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,</p> <p>i) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>j) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</p> <p>k) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	a) Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+2 niveluri, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,0 m.
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) În zona M1 procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor:</p> <p>1. POT maxim = 80% pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții administrative - construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale - construcții comerciale; <p>2. POT maxim = 60% pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casă de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru - construcții de cult - construcții de turism

	<p>3. POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale;</p> <p>4. POT maxim = 45 % pentru stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule, stații de benzină și carburanți, autobaze și stații de mecanizarea agriculturii.</p> <p>5. POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și construcții de sănătate;</p> <p>6. POT maxim = 15% pentru construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri și pentru construcții de locuințe</p> <p>b) Pentru construcții cu săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru, sală polivalentă, având un număr de minimum 200 de locuitori, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform Art. 34 din Partea II, Capitolul 2.6. din prezentul regulament.</p>
<p>(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)</p>	<p>a) În zona M1 procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor:</p> <p>1. CUT maxim = 2,4 ADC/S teren pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale - construcții comerciale <p>2. CUT maxim = 1,8 ADC/S teren pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru - construcții de cult - construcții de turism <p>3. CUT maxim = 1,5 ADC/S teren pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale - construcții de locuințe; <p>4. CUT maxim = 1,3 ADC/S teren pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule - stații de benzină și carburanți - autobaze - stații de mecanizarea agriculturii <p>5. CUT maxim = 1,0 ADC/S teren pentru</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - construcții de învățământ - construcții de sănătate <p>6. CUT maxim = 0,5 ADC/S teren pentru construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri</p>
--	--

<p>ART. 48.2</p> <p>- M2 - SUBZONA MIXTĂ –</p> <p>CE CONCENTREAZĂ ACTIVITATI COMERCIALE, SERVICII SI DE MICA PRODUCTIE CONCRETA SI ABSTRACTA, DISPERSATE IN SPATII VERZI</p>

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În subzona funcțională M2, toate activitățile sunt dispersate în spațiu verde. Această subzonă funcțională formează în principal nuclee de servicii destinate publicului, activitatea de locuire fiind acceptată ca și locuință de serviciu sau locuințe permanente acolo unde acestea există la data aprobării documentației PUG și RLU.

Autorizarea lucrărilor de construire a construcțiilor noi în subzona funcțională M2 se va face în baza unor documentații PUZ pentru zonele marcate pe planului de "Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională".

<p>(1) Utilizări admise</p>	<p>Sunt admise următoarele utilizări funcționale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. construcții comerciale – comerț cu amănuntul, comerț nealimentar, comerț alimentar, magazin general, piață agroalimentară, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare; activități asociative diverse; 2. activități manufacturiere; 3. construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale; 4. construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri. 5. construcții administrative - sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri; 6. construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); 7. construcții de cultură – expoziții, muzee, cluburi, săli de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru; 8. construcții de învățământ; 9. construcții de sănătate; 10. construcții de turism; 11. servicii de mica producție - 12. locuințe de serviciu cu partiu obișnuit – individuale sau colective
<p>(2) Utilizări</p>	<p>a) Se permit construcții provizorii în cazul organizării unor spectacole doar cu</p>

admise cu condiționări	<p>acordul administrației publice locale, cu condiția dezafectării construcțiilor provizorii realizate cu ocazia desfășurării evenimentului în maxim 48 ore de la finalizarea acestuia.</p> <p>b) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;</p>
(3) Utilizări interzise	<p>Se interzic:</p> <p>a) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;</p> <p>b) construcții provizorii, altele decât cele specificate la aliniatul (2) Utilizări admise cu condiționări, lit. (b)</p> <p>c) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;</p> <p>d) platforme de pre colectare a deșeurilor;</p> <p>e) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,</p> <p>f) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;</p> <p>g) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;</p> <p>h) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>a) Regimul maxim de înălțime admis este de S/D+P+2 niveluri, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,0 m.</p>
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) Procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor:</p> <p>1. POT maxim = 80% - pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale - construcții comerciale; <p>2. POT maxim = 60% pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casă de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru - construcții de cult - construcții de turism; <p>3. POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale;</p>

	<p>4. POT maxim = 45 % pentru</p> <ul style="list-style-type: none">- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule,- stații de benzină și carburanți- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii. <p>5. POT maxim = 25% pentru</p> <ul style="list-style-type: none">- construcții de învățământ- construcții de sănătate; <p>6. POT maxim = 15% pentru</p> <ul style="list-style-type: none">- construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri- construcții de locuințe; <p>b) Pentru construcții cu săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatrul, sală polivalentă, având un număr de minimum 200 de locuitori, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform Art. 34 din Partea II, Capitolul 2.2. din prezentul regulament.</p>
--	--

<p>(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)</p>	<p>a) În subzona M2 procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CUT maxim = 2,4 ADC/S teren pentru <ul style="list-style-type: none"> - construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale - construcții comerciale 2. CUT maxim = 1,8 ADC/S teren pentru <ul style="list-style-type: none"> - construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultură, centre și complexe culturale, cinematograful, teatru - construcții de cult - construcții de turism 3. CUT maxim = 1,5 ADC/S teren pentru <ul style="list-style-type: none"> - construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale - construcții de locuințe; 4. CUT maxim = 1,3 ADC/S teren pentru <ul style="list-style-type: none"> - stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule - stații de benzină și carburanți - autobaze - stații de mecanizarea agriculturii 5. CUT maxim = 1,0 ADC/S teren pentru <ul style="list-style-type: none"> - construcții de învățământ - construcții de sănătate 6. CUT maxim = 0,5 ADC/S teren pentru construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
---	---

ART. 48.3
- M3 - SUBZONA MIXTĂ –
CE CONCENTREAZĂ ACTIVITATEA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE
SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru

distribuție, expunere și comercializare, producția energiei regenerabile, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru toate zonele M3 neconstituite, va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului.

<p>(1) Utilizări admise</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) construcții comerciale – comerț cu amănuntul, comerț nealimentar, comerț alimentar, magazin general, piață agroalimentară, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare; activități asociative diverse, alimentație publică; b) activități manufacturiere; c) construcții administrative - sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri; d) construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); e) locuințe de serviciu cu partiu obișnuit – individuale sau colective; f) stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule; g) stații de benzină și carburanți; h) autobaze și stații de mecanizarea agriculturii; i) depozitare en-gros; piețe en-gros; j) parc fotovoltaic.
<p>(2) Utilizări admise cu condiționări</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; b) în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; c) în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. d) Sunt admise târguri de animale cu condiția organizării spațiilor anexe necesare și a parcajelor în incintă și acces direct dintr-un drum județean sau comunal, iar împrejmuirea incintei să fie realizată sau dublată din gard viu cu înălțimea de cel puțin 2 m; e) acolo unde nu există canalizare menajeră evacuarea apelor se va efectua prin intermediul unor mini stații de epurare; f) Sunt admise depozitări de materiale re folosibile cu condiția dublării incintei cu gard viu de cel puțin 2 m și activitatea să se încadreze în perioada orară 08:00 – 18:00, iar nivelul de zgomot generat să se încadreze în limitele permise; canalizarea menajeră și apele industriale vor fi evacuate prin

	intermediul unor stații de epurare proprii iar pe traseul evacuării apelor pluviale se vor prevedea separatoare de grăsimi.
(3) Utilizări interzise	<p>a) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic</p> <p>b) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește coeficientul maxim admis (CMA).</p> <p>c) Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	a) Înălțimea clădirilor nu va depăși regimul S/D+P+2, cu înălțimea maximă la cornisă de 10,0 metri
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) Procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor:</p> <p>1. POT maxim = 80% - pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale - construcții comerciale. <p>2. POT maxim = 45 % pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule - stații de benzină și carburanți - autobaze - stații de mecanizarea agriculturii
(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) Coeficientul de utilizare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor:</p> <p>1. CUT maxim = 2,4 ADC/S teren - pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale - construcții comerciale; <p>2. CUT maxim = 1,3 ADC/S teren pentru</p> <ul style="list-style-type: none"> - stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule - stații de benzină și carburanți - autobaze - stații de mecanizarea agriculturii

ART. 48.4
- M4 - SUBZONA MIXTĂ –
CE INGLOBEAZA ACTIVITATI DE LOCUIRE SI TURISTICE (vile, pensiuni
turistice și agroturistice) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU
PREPONDERENTA SPATIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile situate în zona Dealul Galion și se compune din terenurile destinate activităților de locuire și a celor turistice și a funcțiilor complementare.

Pentru dezvoltarea zonei se impune întocmirea documentației de urbanism PUZ prin care să se reglementeze

Autorizarea lucrărilor de construire a construcțiilor noi în subzona funcțională M4 se va face în baza unor documentații PUZ care să reglementeze poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

(1) Utilizări admise	<ul style="list-style-type: none"> a) locuințe individuale regim de construire cuplat sau izolat; b) locuinte de vacanta; c) ateliere mestesugaresti de capacitate mica; d) culturi agricole in cadrul parcelei de locuit cu conditia sa nu produca poluare fonica, vizuala, chimica iar utilajele sa fie depozitate pe parcela; e) pensiuni turistice, hanuri, popasuri; f) microproductie pentru valorificarea produselor agricole locale;
(2) Utilizări admise cu condiționări	<ul style="list-style-type: none"> a) Pensiuni turistice și agroturistice se vor amplasa pe parcele de minim 1000 mp cu minim 5 camere și servicii complementare b) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba program prelungit peste orele 18,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; c) Se admit construcții pentru adapostirea animalelor si alte anexe gospodărești, cu condiția ca aria desfășurată construită (ADC) a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a parcelei. d) se admit construcții tip anexe agricole pe terenurile cu folosința „arabil”, „pășune”, „fâneată” e) Se pot admite functiuni de pensiuni turistice și agroturistice pe parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp , care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și autorizării unor planuri urbanistice de detaliu care să demonstreze organizarea interioară a

	<p>incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public.</p> <p>f) Se permit construcții provizorii în cazul organizării unor spectacole doar cu acordul administrației publice locale, cu condiția dezafectării construcțiilor provizorii realizate cu ocazia desfășurării evenimentului în maxim 48 ore de la finalizarea acestuia.</p>
(3) Utilizări interzise	<p>a) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;</p> <p>b) Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;</p> <p>c) Platforme de pre colectare a deșeurilor;</p> <p>d) Depozitarea și vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>e) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>a) Pentru locuințele individuale înălțimea maximă la cornisă admisă este 6 m cu un regim de S/D+P+1 niveluri</p> <p>b) Pentru pensiuni turistice și agroturistice înălțimea maximă la cornisă este de 10 m cu un regim de S/D+P+2 niveluri</p>
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	a) În subzona M4 se admite un POT maxim = 30%
(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	b) În subzona M4 se admite un CUT max=0.9

ART. 49
- L - ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Zona de locuințe se compune din diferite tipuri de țesut (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional:

- *caracterul locuințelor*: individuale permanente, locuințe individuale ocazionale
- *caracterul țesutului*: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- *tipul parcelarului*:
 - rezultat din evoluția localității în timp;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- *configurația în raport cu spațiul stradal*:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi străzi și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
- *regim de construire* (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P- P+1,2 niveluri), mediu (P - P+3,4 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș);

(c) calitatea construcției: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

(2) Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 – subzona locuințelor individuale și funcțiuni complementare dezvoltate în țesut cu caracter rural

L1a - subzona locuințe individuale dezvoltată în țesut tradițional - vatra satului

L1b - subzona locuințe individuale în țesut urban cu valoare urbanistică reprezentativă

	<p>L1c - subzona locuinte individuale dezvoltate in tesut urban cu caracter rural</p> <p>L2- subzonă locuințe individuale realizate pe baza unor lotizări</p> <p>L2a - subzona locuinte individuale realizate pe baza unor lotizari anterioare</p> <p>L2b- subzona locuinte individuale si activitati turistice cu preponderenta spatiilor verzi pe baza unor lotizări prestabilite</p> <p>L3- subzona de locuințe colective și funcțiuni complementare.</p> <p>(3) În zona protejată a obiectivelor istorice și în zona construită protejată se aplică reglementările din PARTEA IV.</p> <p>(4) Pentru subzona L1b se vor respecta prevederile art.57 al prezentului Regulament.</p> <p>(5) Pentru zona L2b, este necesar înainte de autorizarea construcțiilor, întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ prin care se va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).</p> <p>(6) Retragerile minime obligatorii în parcelările noi din zona L2b vor fi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Față de aliniament- minim 3m 2. Față de limitele laterale- minim 3 m 3. Față de limita posterioară- minim 5m
<p>(1) Utilizări admise</p>	<p>a) În subzonele L1a, L1b, L1c, L2a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. funcțiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; 2. funcțiuni de servicii ale administratei locale primarie, politie, administratie financiara etc.); <p>b) În subzona L1a este admisă mica productie agricola de subzistență.</p> <p>c) În subzona L1c se admit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. culturi agricole in cadrul parcelei de locuit cu conditia sa nu produca poluare fonica, vizuala, chimica iar utilajele sa fie depozitate pe parcela; 2. pensiuni turistice, hanuri, popasuri; 3. microproductie pentru valorificarea produselor agricole locale; <p>d) În subzona L2b se admit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. funcțiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; 2. funcțiuni de servicii ale administratei locale primarie, politie, administratie financiara etc.); 3. construcții de învățământ 4. spații verzi publice 5. construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri. <p>e) În subzona L3 sunt admise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. locuinte colective in proprietate privata ce pot fi de standard mediu sau

	<p>ridicat;</p> <p>2. locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor fi în dezacord cu locuințele în proprietate privată;</p> <p>f) În subzona L1a, L1b, L1c, L2a, L2b și L3 sunt admise echipamente publice specifice zonei rezidențiale.</p>
<p>(2) Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>a) În subzonele L1a, L1b, L1c, L2a, L2b se admit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. funcțiuni de servicii publice de tip posta, servicii bancare, birouri cu maxim de 15 persoane sau care sa presupuna un public nu mai numeros de 30 de persoane pe zi, servicii medicale, scolar-educative, muzeale si ale altor institutii de cultura; 2. servicii de comert, magazine de dimensiuni mici si medii «tip supermarket» care sa nu implice parcaje speciale si care sa permita aprovizionari doar cu autoutilitare de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete. In zona sunt admise pe domeniul public, funcțiuni de parcare in pachete de cate maxim 10 locuri, care sa deserveasca functiunile principale ale zonei; <p>b) În subzona L1c se admit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. culturi agricole in cadrul parcelei de locuit cu conditia sa nu produca poluare fonica, vizuala, chimica iar utilajele sa fie depozitate pe parcela; 2. microproductie pentru valorificarea produselor agricole locale; 3. se admit construcții tip sere sau solarii. <p>c) În subzona L2b se admit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se admit funcțiuni de pensiuni agroturistice pe parcele cu suprafața terenului de cel puțin 1000 mp <p>d) În subzona L3 se admit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor, creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor; 2. se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc. 3. se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb

	<p>valutar etc.;</p> <p>4. lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.</p> <p>e) În subzona L1a, L1c, se pot admite funcțiuni de pensiuni turistice pe parcele cu suprafața de cel puțin 1000 mp, care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și autorizării unor planuri urbanistice de detaliu (PUD) care să demonstreze organizarea interioară a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public.</p>
<p>(3) Utilizări interzise</p>	<p>a) În subzona L1a se interzic:</p> <p>b) În subzona L1b se interzic următoarele utilizări:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vanzari en gros 2. depozite en-gros 3. magazine de materiale de constructii 4. service-uri si spalatorii auto 5. industrii de orice fel 6. statii de vanzare a carburantilor auto. <p>c) În subzona L1c, L2a, L2b se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. curățătorii chimice; 2. depozitare en-gros sau mic-gros; 3. depozități de materiale re folosibile; 4. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; 5. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; 6. autobaze; 7. stații de întreținere auto peste 3 masini; 8. stații de betoane; 9. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; 10. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; <p>d) În subzona L3 se interzic următoarele utilizări:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000 - se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.; 2. în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000 - se interzice schimbarea desti-

	<p>nației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 18:00, produc poluare de orice fel; 4. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 18:00; 5. se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări: <ul style="list-style-type: none"> - curățătorii chimice; - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en-gros sau mic-gros; - depozități de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - autobaze; - stații de întreținere auto peste 5 mașini; - stații de betoane; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
<p>(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<ol style="list-style-type: none"> a) În subzona L1a : <ol style="list-style-type: none"> 1. Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+1 2. Înălțimea maximă la cornisa admisă este de 8 m măsurati de la cota de acces din domeniul public b) În subzona L1b : <ol style="list-style-type: none"> 1. Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+1 2. Înălțimea maximă la cornisa admisă este de 7 m măsurati de la cota de acces din domeniul public. 3. Înălțimea maximă la coama admisă va fi de 10 m măsurati de la cota de acces din domeniul public. c) În subzona L1c : <ol style="list-style-type: none"> 1. Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+1 2. Înălțimea maximă la cornisa admisă este de 8 m măsurati de la cota de acces din domeniul public d) În subzona L2a, L2b : <ol style="list-style-type: none"> 1. Regimul maxim de înălțime clădirilor va fi P+1+ M sau P+2 niveluri; 2. înălțimea maximă la cornișă este de 10,0 m de la cota terenului

	<p>amenajat;</p> <p>3. În subzona L2b se admite depășirea înălțimii S/D+P+2 cu o mansardă înscrisă în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;</p> <p>a) În subzona L3</p> <p>1. Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile de locuințe colective este de S/D+P+4 niveluri.</p> <p>2. înălțimea maximă la cornișă este de 15,0 m de la cota terenului amenajat;</p> <p>3. se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;</p> <p>b) În subzonele L1a,L1c,L2a,L2b și L3:</p> <p>1. pote fi adăugat suplimentar un nivel, în cazul parcelelor de colț, pentru a sublinia intersecția doar în cazul intersecțiilor în care cel puțin una din străzi este Drum Național, Drum Județean sau Drum Comunal;</p> <p>2. se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;</p>
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) În subzona L1a POT max= 50%</p> <p>b) În subzona L1b POT max= 35%</p> <p>c) În subzona L1c POT max=40%</p> <p>d) În subzona L2a POT max= 45%</p> <p>e) În subzona L2b POT procentul de ocupare al terenului se diferențiază în funcție de destinația construcțiilor:</p> <p>1. POT maxim= 40% pentru locuire, pensiuni turistice și agroturistice</p> <p>2. POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și construcții de sănătate;</p> <p>3. POT maxim = 15% pentru construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri și pentru construcții de locuințe</p> <p>f) În subzona L3 POT max= 30%</p>
(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) În subzona L1a, CUT max=1</p> <p>b) În subzona L1b, L1c, L2a, L2b CUT max=0,9</p> <p>c) În subzona L3, CUT max=1,5</p>

ART. 50
- V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Legii nr.46/2008 Codul sivic, republicată la 12 august 2015 și Legea nr.107 din 25.09. 1996 (Legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.
- (2) Zona verde este alcătuită din următoarele **subzone și unități de referință**:
- V1** – subzona spațiilor verzi publice – parcuri, scuaruri și fâșii plantate publice;
- V1p** – subzona spațiilor verzi publice - Parcul Ghika, situat în zona protejată
- V2** – subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport;

(1) Utilizări admise	<p>a) În subzona V1 sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. spații plantate; 2. circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; 3. drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat; 4. mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; 5. adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; 6. parcaje. <p>b) În subzona V1p sunt admise următoarele funcțiuni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. în arealul parcurilor și a spațiilor verzi de pe loturile vizate, intervențiile peisagistice se vor face pe baza unor studii istorice și de amplasament întocmite de specialiști atestați ai Ministerului Culturii; 2. Sunt recomandate activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate; 3. Sunt recomandate funcțiuni de servicii școlare-educative, muzeale și ale altor instituții de cultură; <p>c) În subzona V2 se admit următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. spații plantate; 2. circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; 3. drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj
-----------------------------	---

	<p>ridicat;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; 5. construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; 6. adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; 7. parcaje.
(2) Utilizări admise cu condiționări	<p>a) În subzona V1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), 2. se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului. 3. clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații. <p>b) În subzona V1p</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In zona de protecție a monumentelor istorice nu sunt admise activități și funcțiuni care pot dauna calității mediului construit. 2. se aplică reglementările specifice din PARTEA IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ, art. 55 Monumente istorice și zona lor de protecție
(3) Utilizări interzise	<p>a) În subzona V1, V2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; 2. se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite; 3. 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 și gazelor; 4. se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate; <p>b) În subzona V1p</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. interzise activități ca : servicii de comerț en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, service-uri și spalatorii auto, industrii de orice fel, stații de vânzare a carburanților auto.

	<p>2. se aplică reglementările specifice din PARTEA IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ, art. 55 Monumente istorice și zona lor de protecție</p>
<p>(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>a) În subzona V1, V2 înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5,0 m la cornișă.</p> <p>b) În subzona V1p - regimul de inaltime al monumentelor istorice aflate in LMI2015 sau propuse spre includere nu isi vor modifica regimul de inaltime.</p>
<p>(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)</p>	<p>a) În subzona V1, V2 POT max= va fi stabilit conform studiilor de specialitate avizate conform legii</p> <p>b) În subzona V1p, în cazul investițiilor care vor depasi indicatorii maximi admisi pe lot se vor face studii de amplasamnet urbanistice tip PUZ.</p>
<p>(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)</p>	<p>(a) În subzona V1, V2 CUT max va fi stabilit conform studiilor de specialitate avizate conform legii.</p> <p>(b) În subzona subzona V1p, în cazul investițiilor care vor depasi indicatorii maximi admisi pe lot se vor face studii de amplasamnet urbanistice tip PUZ.</p>

ART. 51
- G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.
- Zona este alcătuită din următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:
 - **G1** - subzona cimitirelor;
 - **G2** – subzona pentru echipare edilitară
- În zona protejată a obiectivelor istorice se aplică reglementările din Partea IV.

(1) Utilizări admise	<p>a) În subzona G1 sunt admise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. cimitire și clădiri anexă; 2. cimitire; 3. capelă mortuară; 4. mausoleu - osuar; 5. circulații carosabile; 6. parcaje; 7. circulații pietonale; 8. plantații; 9. pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare. <p>b) În subzona G2 sunt admise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală; 2. birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază; 3. incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi, stații de tratare și epurare a apei; 4. circulații carosabile; 5. parcaje; 6. circulații pietonale; 7. plantații; 8. pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
(2) Utilizări admise cu	a) În subzona G1:

condiționări	<ol style="list-style-type: none"> 1. se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri față de locuințe; 2. se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației. <p>b) În subzona G2 se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice.</p>
(3) Utilizări interzise	<p>a) În subzona G1 se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.</p> <p>b) În subzona G2 sunt interzise acele activități stabilite prin normele specifice fiecărei funcțiuni de bază.</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>a) În subzona G1 înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.0 metri.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru construcții de cult înălțimea construcției va fi stabilită prin studii de specialitate avizate și aprobate conform legislației în vigoare. <p>b) În subzona G2 înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.0 metri.</p>
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) În subzona G1 - suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7,5 - 10 mp., din care 15 % circulații, 5 % plantații și 1 % construcții (altele decât locul de veci).</p> <p>b) În subzona G2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. POT maxim = 50% - raportarea ariei construite la suprafața terenului; 2. în acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban.
1. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) În subzona G1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren 2. În acest caz aria construită desfasurată include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale , a suprafețelor ocupate de mobilierul urban. <p>b) În subzona G2 - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren</p>

ART. 52**- T - ZONA TRANSPORTURILOR****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI:**

- Subzona transporturilor
 - o întrucât aspectul general al orașului Comănești este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi;
 - o aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru oraș, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în oraș, și pe tot traseul acesteia;
 - o totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.
- **Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități teitoriale de referință:**
 - o **TR** – subzona transporturilor de tip intermodal;
 - o **TCF**- subzona transporturilor feroviare.

(1) Utilizări admise**a) În subzona TR se admit:**

1. construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
2. construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
3. servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
4. unități de producție și asamblare.

b) În subzona TCF se admit următoarele:

1. stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
2. servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea

	<p>serviciilor feroviare;</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; 4. lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.). 5. spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; 6. parcaje pentru salariați și pentru călători.
<p>(2) Utilizări admise cu condiționări</p>	<p>a) În subzona TR și TCF:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare; 2. Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; 3. Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997; 4. Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime. <p>b) În subzona TR - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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); 2. să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); 3. să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia: <ul style="list-style-type: none"> - drumuri naționale - 22 m.; - drumuri județene - 20 m.; - drumuri comunale - 18 m.; 4. elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995). <p>c) În subzona TCF:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat; 2. Conform OUG 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, in-

	<p>diferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate;</p> <p>3. depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;</p>
<p>(3) Utilizări interzise</p>	<p>a) În subzona TR și TCF se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat; 2. zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia; 3. depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; 4. cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare; 5. amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie. <p>b) În subzona TR:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi. <p>c) În subzona TCF:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări: 2. construcții, fie și cu caracter temporar; 3. depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare; 4. orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic; 5. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	a) În subzona TR și TCF - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.																															
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) În subzona TR și TCF se admit:</p> <table border="1" data-bbox="475 416 1331 987"> <thead> <tr> <th>Zona construibilă</th> <th>Nr. niveluri</th> <th>POT maxim %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TCF - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)</td> <td colspan="2">conform studiilor de specialitate</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">TR + TCF - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri</td> <td>1, 2 și 3</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>4 și 5</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>6 și peste</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>TR + TCF - Incinte tehnice în zone industriale</td> <td>-</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">TR + TCF - Birouri</td> <td>1, 2 și 3</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>4 și 5</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>TR+ TCF - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).</td> <td>6 și peste</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table>	Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %	TCF - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		TR + TCF - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70	4 și 5	50	6 și peste	50	TR + TCF - Incinte tehnice în zone industriale	-	80	TR + TCF - Birouri	1, 2 și 3	70	4 și 5	70	TR+ TCF - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	6 și peste	70							
Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %																														
TCF - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate																															
TR + TCF - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70																														
	4 și 5	50																														
	6 și peste	50																														
TR + TCF - Incinte tehnice în zone industriale	-	80																														
TR + TCF - Birouri	1, 2 și 3	70																														
	4 și 5	70																														
TR+ TCF - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	6 și peste	70																														
(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) În subzona TR și TCF se admit:</p> <table border="1" data-bbox="469 1039 1337 1621"> <thead> <tr> <th>Zona construibilă</th> <th>Nr. niveluri</th> <th>CUT maxim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TCF - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)</td> <td colspan="2">Conform studiilor de specialitate</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">TR + TCF - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri</td> <td>1</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>4 și 5</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>6 și peste</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>TR + TCF - Incinte tehnice în zone industriale</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">TR+ TCF - Birouri</td> <td>1</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>4 și 5</td> <td>2,2</td> </tr> <tr> <td>6 și peste</td> <td>2,4</td> </tr> </tbody> </table>	Zona construibilă	Nr. niveluri	CUT maxim	TCF - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	Conform studiilor de specialitate		TR + TCF - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	2	1,6	3	2,0	4 și 5	2,4	6 și peste	2,4	TR + TCF - Incinte tehnice în zone industriale	-	-	TR+ TCF - Birouri	1	1,0	2	1,6	3	2,0	4 și 5	2,2	6 și peste	2,4
Zona construibilă	Nr. niveluri	CUT maxim																														
TCF - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	Conform studiilor de specialitate																															
TR + TCF - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0																														
	2	1,6																														
	3	2,0																														
	4 și 5	2,4																														
	6 și peste	2,4																														
TR + TCF - Incinte tehnice în zone industriale	-	-																														
TR+ TCF - Birouri	1	1,0																														
	2	1,6																														
	3	2,0																														
	4 și 5	2,2																														
	6 și peste	2,4																														

ART. 53**- A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzonă ce cuprinde unități agricole mici și mijlocii destinate producției de legume etc în spații protejate de tip seră.

Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților

<p>agricole din proximitatea limitelor de intravilan, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.</p> <p>Pentru zonele A neconstituite, va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, rutiere și/ sau pentru relotizarea terenului.</p>	
a) Utilizări admise	<p>a) sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente</p> <p>b) parcaje la sol și multietajate;</p> <p>c) stații de întreținere și reparații auto;</p> <p>d) stații de benzină;</p> <p>e) comerț, alimentație publică și servicii personale;</p> <p>f) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.</p>
g) Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.</p>
h) Utilizări interzise	<p>a) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
i) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>a) Înălțimea clădirilor va fi determinată în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri 2. înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente; 3. în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
j) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) POT maxim admis este de 80%;</p>
k) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) CUT max=0,9;</p>

Art. 47 -54

APLICARE

- a) Pentru stabilirea condițiilor de construibilitate la emiterea certificatului de urbanism este obligatorie corelarea art. 47 -54 cu celelalte articole ale regulamentului local de urbanism.
- b) Pentru identificarea subzonei funcționale în care este situat un teren se va utiliza planul de "Reglementări Urbanistice – Zonificare".

ART. 54

- PD - ZONA PĂDURILOR IN INTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonă ce cuprinde suprafețe împădurite situate în intravilan- în zona Dealului Galion a localității Podei.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu prevederile *Legii nr.46/2008 Codul sivic*, cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

Se vor respecta prevederile Art. 8 ale prezentului regulament.

(1) Utilizări admise	<p>a) Exploatare silvică cu posibilitatea integrării unor de activități de agrement:</p> <p>a.a) recreere</p> <p>a.b) alergare</p> <p>a.c) deplasări velo, călărie</p>
(2) Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Pentru utilizările admise la punctul (1) se poate organiza un sistem de alei/ platforme/ piste din materiale naturale.</p> <p>b) Acestea se vor realiza în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice.</p> <p>c) Accesul auto se va face numai pentru exploatarea în regim silvic, întreținere și intervenții</p>
(3) Utilizări interzise	<p>a) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p>
(4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>Nu este cazul</p>
(5) Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>Nu este cazul</p>
(6) Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>Nu este cazul</p>

PARTEA IV

PRESCRIȚII SPECIFICE PENTRU MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE, ZONE CONSTRUIE PROTEJATE ȘI CONSTRUCȚII CU VALOARE ARHITECTURALĂ

ART. 55
MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE

- (1) Se protejează toate clădirile aflate în LMI 2015, incluse pe lista de protecție propusă în proces de obținere a statutului de monument și cu valoare arhitecturală (pentru cele din urmă – Anexa 2.1.).
- (2) Clădirile istorice incluse în LMI 2015 împreună cu zona lor de protecție sunt evidențiate în planul de "Reglementări urbanistice- zonificare". Prezentul Regulament Local de Urbanism face referire la următoarele monumente și situri arheologice de pe teritoriul administrativ al orașului Comănești:

Monumente și situri înregistrate în Lista Monumentelor Istorice 2015 conform Ordinului ministrului culturii nr.2828/2015

COD	DENUMIRE	LOCALIZARE	DATARE
BC-I-s-B-00754	SITUL ARHEOLOGIC DE LA VERMESTI	LOC. VERMESTI, ORAS COMANESTI	EP.BRONZULUI
BC-I-m-B-00754.01	ASEZARE	LOC. VERMESTI, ORAS COMANESTI	EP.BRONZULUI
BC-I-m-B-00754.02	ASEZARE	LOC. VERMESTI, ORAS COMANESTI	ENEOLITIC, CULTURA CUCUTENI, FAZA B
BC-I-m-B-00754.03	ASEZARE	LOC. VERMESTI, ORAS COMANESTI	ENEOLITIC CULTURA CUCUTENI, FAZA A
BC-I-m-B-00754.04	ASEZARE	LOC. VERMESTI, ORAS COMANESTI	NEOLITIC TIMPURIU CULTURA STARCEVO-CRIS
BC-II-m-B-20904	SCOALA, AZI GRADINITA SI SCOALA	ORAS COMANESTI	AN 1910
BC-II-m-A-00815	GARA	ORAS COMANESTI	AN 1899
BC-II-a-A-00816	ANSAMBLUL PALATULUI GHIKA – COMANESTI, AZI MUZEUL DE ETNOGRAFIE SI ARTA „DIMITRIE GHIKA – COMANESTI”	ORAS COMANESTI	SEC XIX
BC-II-m-A-00816.01	PALAT	ORAS COMANESTI	SEC XIX
BC-II-m-A-00816.02	PARC	ORAS COMANESTI	SEC XIX

- (3) Autorizarea executării construcțiilor, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale prin Comisia Națională a Monumentelor Istorice, se face pentru terenurile pe care se află amplasate următoarele valori de patrimoniu cultural construit de interes național, precum și în zona acestora de protecție:

BC-II-m-A-00815	GARA
BC-II-a-A-00816	ANSAMBLUL PALATULUI GHIKA – COMANESTI, AZI MUZEUL DE ETNOGRAFIE SI ARTA „DIMITRIE GHIKA – COMANESTI”
BC-II-m-A-00816.01	PALAT

BC-II-m-A-00816.02	PARC	
<p>(4) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local sau în zona de protecție a obiectivelor menționate la alin. (2), altele decât cele menționate la aliniatul (3), delimitate în planul de reglementări urbanistice se face cu avizul Direcției pentru Cultură Bacău</p> <p>(5) În cazul intervențiilor se impune revenirea la arhitectura inițială exterioară a clădirilor vechi.</p> <p>(6) Orice tip de intervenții se va face pe bază de studii istorice și de amplasament întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii. Construirea de extinderi sau corpuri noi se va face în aliniamentele specificate de aceste studii.</p> <p>(7) Lucrările de construcție în cadrul parcelei monumentelor istorice vor fi executate cu supraveghere arheologică prealabilă la partea de săpături.</p> <p>(8) Parcelarul monumentelor istorice nu se va modifica.</p> <p>(9) Pentru intervențiile la imobilele aflate în raza de protecție a monumentelor istorice se va respecta prezentul regulament.</p>		
(10) Tipuri de construcții pe parcelă	<p>a) Se conserva cladirile cu statut juridic de monument istoric si se restaureaza pe baza studiilor istorice si de amplasament intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii si pe baza proiectelor de specialitate.</p> <p>b) Nu se admit constructii cu caracter temporar pe loturile monumentelor istorice</p> <p>c) Nu se admite amplasarea in loturile monumentelor istorice, in parcuri, pe fatadele monumentelor a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.</p>	
(11) Împrejmuiri	<p>a) Împrejmuirile loturilor monumentelor istorice se vor face pe baza studiilor istorice si de amplasament intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii si pe baza proiectelor de specialitate.</p> <p>b) Nu se admit garduri si panouri de gard din zidarii pline si panouri prefabricate de beton, din panouri de plastic, panouri opace de tabla, tabla cutata.</p> <p>c) Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public (fara imprejmuire spre domeniul public).</p>	
(12) Spații verzi și plantate	<p>a) Amenajarile peisagere si de pavimente se vor face pe baza studiilor istorice si de amplasament intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii si pe baza proiectelor de specialitate.</p> <p>b) Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate.</p>	
(13) Amplasarea în interiorul parcelei	<p>a) Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate sau cu valoare arhitecturala.</p>	

	<p>b) Orice extindere a acestor cladiri protejate se vor face pe baza studiilor istorice si de amplasament intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii si pe baza proiectelor de specialitate.</p> <p>c) Nu se admit calcane catre cladirile protejate.</p> <p>d) În cazul investițiilor care ar depăși indicatorii maximi admiși pe lot, se vor face întocmi documentații urbanistice de amplasament tip PUZ.</p>
(14) Înălțimea construcțiilor	<p>a) Regimul de inaltime al monumentelor istorice aflate in LMI 2015 sau propuse spre includere nu isi vor modifica regimul de inaltime.</p> <p>b) Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se va determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase.</p> <p>c) Regimul de inaltime nu va stabili doar numarul de nivele admis, ci si calculul inaltimei admise a cladirii, care se va face in conformitate cu schema din Anexa 2.2..</p> <p>d) Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.</p> <p>e) In cazul investitiilor care vor depasi indicatorii maximi admisi pe lot se vor face studii de amplasament urbanistice tip PUZ.</p>
(15) Amplasarea față de aliniamente	<p>a) Alinierea cladirilor principale protejate catre aliniamentul strazii se conserva.</p> <p>b) Alinirea cladirilor principale protejate fata de fundul de lot se conserva.</p> <p>c) Aliniera cladirilor principale protejate fata de limitele laterale se conserva.</p> <p>d) Corpurile de cladire noi amplasate pe baza studiilor istorice si de amplasament intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii si pe baza proiectelor de specialitate, vor avea lungimi de maxim 15m si o distanta de minim 3.5m intre ele. Nu se admit calcanele.</p>
(16) Fundații	<p>a) La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica, iar in zonele anuntate cu potential arheologic sau pe zonele cu situri arheologice clasate se va prevedea descarcare arheologia obligatorie.</p>

	<p>b) Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperiri. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri de catre specialisti.</p>
(17) Structuri	<p>a) Pentru cladirile marcate ca fiind protejate, nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii.</p> <p>b) Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale.</p>
(18) Aspectul exterior al construcțiilor	<p>a) Pereți exteriori</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Finisarea fațadelor se va face cu materiale compatibile cu statutul de monument în conformitate cu proiectele de specialitate și studiile de parament. 2. Nu se admit lucrări de consolidare care să modifice fațadele monumentelor istorice <p>b) Acoperiș</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La cladirile marcate ca fiind protejate, nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului. <p>c) Învelitori</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Materialele vor fi indicate pe baza studiilor istorice si de amplasament intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii si pe baza proiectelor de specialitate. <p>d) Goluri și tâmplărie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pentru cladirile marcate ca fiind protejate, nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. 2. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului. 3. Înlocuirea ferestrelor, daca se dorește montarea de ferestre cu geam termopan, se va face cu elemente cu toc din lemn stratificat sau. Ferestrele vor respecta desenul initial si mobilitatea ochiurilor elementelor originale 4. Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. 5. Pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice si traditionale. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada deschideri mari si pereti de sticla. <p>e) Accesorii</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. În zona de protecție, pe spațiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase, bannere și panouri publicitare de mari

	<p>diemnsiuni (peste 1,20 m X 0,70 m)</p> <p>2. În zona de protecție nu se admite reclama pentru terți pe panouri aflate pe loturile gospodăriilor.</p> <p>3. Pentru clădirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame în panou, așezate pe fațada principală a case care nu vor depăși dimensiunile de 1m X 0,70 m, sau panouri independente cu amplasare vizibilă care să nu blocheze vizibilitatea către clădirea protejată și cu dimensiuni de maxim 1,20m X 0,70m. Nu se admite reclama pentru terți pe aceste panouri.</p> <p>4. Nu se admite amplasarea pe fațade a cablurilor de telefonie, electricitate etc.</p> <p>5. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice.</p> <p>f) Indicații de culoare</p> <p>1. Culoarele vor fi indicate pe baza studiilor istorice și de amplasament întocmite de specialiști atestați ai Ministerului Culturii și pe baza proiectelor de specialitate.</p>
(19) Recepția lucrărilor de execuție	<p>a) Procesul verbal de încheiere a lucrărilor, în cazul clădirilor marcate ca fiind protejate va menționa în mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul în care s-au realizat lucrările.</p>
(20) Asigurarea compatibilităților funcționale	<p>a) Sunt recomandate activitățile originare pentru care au fost destinate clădirile marcate ca fiind protejate.</p> <p>b) Sunt recomandate funcțiuni de servicii școlare-educative, muzeale și ale altor instituții de cultură</p> <p>c) În zona de protecție a monumentelor istorice nu sunt admise activități și funcțiuni care pot dauna calității mediului construit.</p> <p>d) Sunt interzise activități ca : servicii de comerț en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, service-uri și spalatorii auto, industrii de orice fel, stații de vânzare a carburanților auto.</p>
(21) Realizarea de rețele edilitare	<p>a) Se vor prevedea în planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet și gaze.</p> <p>b) În zona de protecție nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate și rețele de curenți slabi.</p> <p>c) Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu îngropat cu respectarea măsurilor de protecție necesare.</p> <p>d) Nu se va admite amplasarea pe fațade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice.</p>

	<p>e) La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, curenti slabi 2. realizarea unor bransamente îngropate a rețelei de colectare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor
<p>(22) Lucrari pe spatiile publice si rețele edilitare in zonele de protectie a monumentelor istorice</p>	<p>a) Pavimente</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmări utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP. 2. In sistematizarea verticala a strazilor se va urmări ca nivelul de calcare al strazii sa fie la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate. 3. Pavimentele stradale carosabile si pietonale se vor proiecta la o cota raporata la existent fiind interzisa inaltarea acostamentului peste cota accesului existent in curtile gospodariilor si a cladirilor <p>b) Elemente de mobilier urban și publicitate</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta, metalici sau de lemn, de medie inaltime, max. 6m. 2. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada. 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice, posturi trafo sau de telefonie, hidranti, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. 4. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc.

ART. 56
SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONA LOR DE PROTECȚIE

- (1) Pentru prezervarea perimetrelor arheologice se va respecta prezentul regulament.
- (2) Efectuarea oricaror lucrari care pot afecta siturile arheologice, in absenta certificatului de descarcare de sarcina arheologica, se considera distrugere a monumentelor istorice si se pedepseste potrivit prevederilor legii penale.
- (3) Desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sanctioneaza conform legii penale;
- (4) Costurile cercetarii arheologice se suporta de catre beneficiarii investitiilor, potrivit dispozitiilor legale.
- (5) Neanuntarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrarile de construire ori de desfiintare constituie infractiune si se pedepseste potrivit prevederilor legii.

(6) Suprafetele/perimetrele siturilor arheologice situate in intravilanul sau in extravilanul localitatilor se vor respecta

(1) Funcțiuni admise

1. Culturi agricole care nu depasesc adancimea de sapare a pamantului de 25-30 cm si nu necesita deplasarea de utilaj greu;
2. Pasunat;
3. Amenajari de semnalizare si punere in valoare a monumentului;
4. Cercetarea arheologica.

(2) Funcțiuni interzise

1. Araturi mai adanci de 30 cm;
2. Orice tip de activitati care implica construirea de cladiri, anexe, instalatii, retele etc., inainte de obtinerea certificatului de descarcare de sarcina arheologica;

(3) Interdicție temporară de construire

1. Pana la cercetarea arheologica preventiva si descarcarea de sarcina arheologica a terenului aferent investitiei propuse; cercetarea arheologica si emiterea certificatului de descarcare de sarcina arheologica se efectueaza in conditiile legii.

(4) Condiționări la autorizare

1. aviz DJCPN Bacau (certificatul de descarcare de sarcina arheologica);
2. cercetare arheologica preventiva, prealabila.

<p>(7) Zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților</p>	<p>a) Funcțiuni admise</p> <p>1. Toate funcțiunile permise în PUG</p> <p>b) Funcțiuni interzise</p> <p>1. Toate funcțiunile interzise în PUG</p> <p>c) Condiționări la autorizare</p> <p>1. Aviz DJCPN Bacău</p> <p>2. Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;</p> <p>3. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;</p> <p>4. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descarcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;</p> <p>5. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau stramutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse</p>
---	---

ART. 57

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) NR. 1- CENTRU SĂTESC LEORDA ȘI CONSTRUCȚII CU VALOAREA ARHITECTURALĂ

- (1) ZCP nr. 1 Centrul Sătesc Leorda este delimitată conform planșei Reglementării Urbanistice-zonificare. Construcțiile cu valoare arhitecturală sunt evidențiate în anexa 2.1..**
- (2) Se impune ca orice lucrare de construcție din cadrul zonei construite protejate să fie executată cu supraveghere arheologică prealabilă la partea de săpături;**
- (3) se vor impune regularizări de străzi, având capacitate auto și prevăzându-se zone pietonale acolo unde lățimea profilului o va permite, cu proiectarea profilului stradal în limitele aliniamentelor specificate în planurile atasate – pavimentele stradale carosabile și pietonale se vor proiecta la o cota raportată la existent fiind interzisă înălțarea acostamentului peste cota ac-cesului existent în curțile gospodăriilor și a clădirilor.**
- (4) se vor lua măsuri de amenajare a domeniului public, unde locul permite și cu respectarea aliniamentelor și aliniierilor specificate în planurile atasate, pentru a sublinia interesul public pentru acest țesut tradițional.**
- (5) rețelele de utilități care vor alimenta zona vor fi îngropate.**

(6) Pentru clădirile monument și zona lor de protecție incluse în ZCP nr.1 se aplică art. 55 a prezentului regulament	
(7) Tipuri de construcții pe parcelă	<p>a) Pe loturile din ZCP pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate sau cu valoare arhitecturala nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.</p> <p>b) Pe loturile din ZCP, in limita alinierilor sunt permise cladiri cu caracter temporar, daca ele adapostesc activitati de crestere a animalelor si sunt realizate din materiale traditionale (lut, material lemnos, paianta), nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor; aceste cladiri se vor amplasa in spatele curtii principale, in linia a doua, dincolo de limita de protectie de 30m de la aliniamentul strazii. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.</p> <p>c) In zonele adiacente zonelor pietonale se admit constructii cu caracter definitiv dispuse cu accente in regim continuu cu fatade studiate in stilul arhitecturii traditionale si care sa defineasca un spatiu de tip urban.</p> <p>d) Nu se admite amplasarea in loturile din ZCP a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.</p>
(8) Împrejmuiri	<p>a) Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,6m. Se recomanda realizarea din materiale traditionale, respectiv, din lemn (uluci de lemn).</p> <p>b) Se admit garduri cu soclu, din care 40 cm, soclu plin si restul panou semitransparent din material lemnos sau metalic tip plasa dublat de plantatii de gard viu.</p> <p>c) Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt scandura, iar pentru socluri placaje de piatra de rau, zidarie de caramida sau de piatra. Nu se admit placari cu materiale ce imita piatra, gresii, etc.</p> <p>d) Împrejmuirile laterale si de fund ale loturilor se vor face cu garduri traditionale de max. 2m inaltime.</p> <p>e) Gardurile pentru limitele laterale si de fund ale gospodariilor pot fi si din impletituri de nuiele.</p> <p>f) In cazul in care se face soclu la imprejmuirile laterale, acesta va fi de 30 cm. Panourile superioare se recomanda sa fie din scandura sau impletitura de nuiele. Se admit panouri de plase metalice pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare.</p> <p>g) Vor fi pastrate obligatoriu pe langa aceste garduri zone fara pavimente sau constructii cu latimea de minim 40cm, pentru a permite dezvoltarea plantelor. Se recomanda plantatii de-a</p>

	<p>lungul limitelor de proprietate pentru asigurarea unui confort sporit in interiorul lotului, cu precadere in zona centrala a tesutului traditional.</p> <p>h) Nu se admit garduri si panouri de gard din zidarii pline si panouri prefabricate de beton, din panouri de plastic, panouri opace de tabla, tabla cutata.</p> <p>i) Constructia portii de acces- traditională de tip portal, cu stalpi si invelitoare de sita sau tigla la grinda superioara, poarta mare si portita (pietonală). In mod traditional stalpii de poarta sunt incrustati cu motive. La gospodariile unde aceste porti exista se recomanda mentinerea si repararea acestora. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor traditionale.</p> <p>j) Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public (fara imprejmuire spre domeniul public).</p>
(9) Accese carosabile și pietonale	<p>a) Se prevede acces auto si pietonal pe fiecare lot. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor auto nu va depasi 3.5m latime. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard.</p> <p>b) Loturile fara deschidere la domeniul public sau cu o servitute de trecere sub o latime de 3.5m nu pot fi construibile.</p>
(10) Spații verzi și plantate	<p>a) Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central in curtea de la strada si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas, scazand constructiile existente sau dupa executarea lucrarilor de constructii, se va permite pavarea a 20% din suprafata si 80% va fi plantat.</p> <p>b) Nu sunt admise pentru pavimente in curti placile de beton turnate sau spatii asfaltate.</p> <p>c) Sunt admise pavimentele cu piatra de rau si cubica, suprafetele de pietris si nisip batut, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala.</p> <p>d) Sunt permise amenajari peisagere care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot.</p> <p>e) Amenajari de tipul barbeque sau chiosc de curte sunt admise doar aliniate cu cladirile principale sau dispuse in spatele acestora.</p>
(11) Amplasarea în interiorul parcelei	<p>a) Pentru dezvoltarea acestor zone se va intocmi cate un PUZ de zona protejata.</p> <p>b) Alinierea clădirilor față de fundul de lot va fi în interiorul distanței de 30, de la aliniamentul străzii, adâncimea de 30m</p>

	<p>fiind conformă cu amplasarea tradițională a construcțiilor pe lot.</p> <p>c) Alinierea fata de limitele laterale va fi racordata la corpurile principale existente pe lot, sau pe loturile invecinate, dar nu va mai mică de 3,5 m față de limita de proprietate.</p> <p>d) Corpurile de clădire nou amplasate vor avea lungimi de maxim 15m și o distanță de minim 3,5 m între ele.</p> <p>e) Nu se admit calcane</p> <p>f) Fatada catre strada a cladirii va fi realizata in conformitate cu regulamentul stabilit pentru ZCP, si nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada cu exceptia loturilor care marginesc zona pietonalelor, unde cladirile pot fi dispuse cu accente in regim continuu.</p> <p>g) Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate sau cu valoare arhitecturala.</p> <p>h) Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale, pe baza unor studii de amplasament.</p> <p>i) In cazul investitiilor care vor depasi indicatorii maximi admisi pe lot se vor face studii de amplasamnet urbanistice (tip PUZ).</p>
(12) Procentul de ocupare (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) POT maxim = 35% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere</p> <p>b) CUT maxim = 0.9</p>
(13) Înălțimea construcțiilor	<p>a) Înăltimea maxima admisa de 7m la cornisa masurati de la cota de acces din domeniul public.</p> <p>b) Inaltimea maxima la coama admisa va fi de 10m masurati de la cota de acces din domeniul public.</p> <p>c) Regimul de inaltime nu va stabili doar numarul de nivele admis, ci si calculul inaltimei admise a cladirii, care se va face in conformitate cu schema din Anexa2.2. a prezentului regulament.</p> <p>d) Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se va determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase.</p> <p>e) Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.</p> <p>f) In cazul investitiilor care vor depasi indicatorii maximi admisi</p>

	pe lot se vor face studii de amplasament urbanistice tip PUZ.
(14) Amplasarea față de aliniament	<p>a) Alinierea cladirilor principale catre aliniamentul strazii sunt obligatorii pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei in conformitate cu modul traditional de amplasament. Se constata ca alinirea cladirilor principale, in functie de conformatia terenului, este pe limita de proprietate, la aliniamentul strazii sau la o distanta de aliniament de maxim 5m.</p> <p>b) In cazul investitiilor care vor depasi acesta limita pe lot se vor face studii de amplasament urbanistice (tip PUD sau PUZ)</p>
(15) Fundații	<p>a) La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica, iar in zonele anuntate cu potential arheologic sau pe zonele cu situri arheologice clasate se va prevedea descarcare arheologia obligatorie.</p> <p>b) Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperiri. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri de catre specialisti.</p>
(16) Structuri	<p>a) Pentru cladirile marcate ca fiind protejate, sau cu valoare arhitecturala in zona construita protejata, nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii.</p> <p>b) Se vor incuraja reparatiile cu materiale traditionale la casele taranesti propuse spre protectie.</p> <p>c) Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.</p> <p>d) Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale.</p>
(17) Aspectul exterior al construcțiilor cu valoare arhitecturală din ZCP 1	<p>a) Pereți exteriori</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele de exterior, ce permit evacuarea umiditatii din pereti. 2. Se recomandă folosirea preponderentă a materialelor naturale locale (lemn, piatră, var). <p>b) Acoperiș</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor. 2. Sunt admise lumnatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din

	<p>suprafata acoperisului si doar pe pantele care nu sunt vizibile din strada.</p> <p>3. Sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada.</p> <p>c) Învelitori</p> <p>1. Invelitoarea acoperisurilor se va realiza din: tigla ceramica, sita de lemn si tabla de zinc vopsita, in solzi sau tabla plana montata cu falt.</p> <p>2. Nu sunt admise invelitorile din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase, prefabricate, din azbest si alti inlocuitori.</p> <p>d) Goluri și tâmplărie</p> <p>1. Nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala.</p> <p>2. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi si deschiderea prispelor la nivelul parterului realizată atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.</p> <p>3. Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan, se va face cu elemente cu toc din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial si mobilitatea ochiurilor elementelor originale.</p> <p>4. Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa.</p> <p>5. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.</p> <p>e) Accesorii</p> <p>1. Nu este admis folosirea de parapeti, balustrade de inox si sticla, stalpi de inox.</p> <p>2. Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.</p> <p>3. Se recomanda folosirea la prispe si terase stalpi si profilaturi de lemn la streasina, parapeti si balustrade de lemn decorate conform constructiilor traditionale locale.</p> <p>4. Se recomanda folosirea la socluri si la muchiile verticale ale</p>
--	---

	<p>corpurilor caselor, a profilaturilor si a inciziilor in mortarul proaspat cu diverse motive geometrice conform constructiilor traditionale locale.</p> <p>5. Se interzice amplasarea antenelor și a sistemelor de aer condiționat pe fațadele principale și se va încerca poziționarea lor cât mai discret.</p> <p>6. În ZCP, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase, bannere si panouri publicitare de mari dimensiuni (peste 1,20mx0,70m).</p> <p>7. Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, asezate pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm, sau panouri independente cu amplasare vizibila, dar fara sa blocheze vizibilitatea catre cladirea protejata si cu dimensiuni de maxim 1,20mx0,70m.</p> <p>Nu se admite reclama pentru terti pe aceste panouri.</p> <p>f) Indicații de culoare</p> <p>1. La fatade peretii in camp se vor vopsi in nuante de alb. Se pot folosi pentru socluri si prispe nuante mai inchise, folosite traditional, rosu-stacojiu, gri-albastru sau verde-inchis (culori saturate).</p> <p>2. Elementele de lemn (balustrade, garduri, balcoane, grinzi, streșini etc.) vor fi vopsite in lacuri colorate mate si se vor folosi culorile traditionale ale zonei : rosu inchis (stacojiu), verde inchis si albastru-gri – culori saturate.</p>
<p>(18) Aspectul exterior al construcțiilor noi sau neprotejate din ZCP 1</p>	<p>a) Pereți exteriori</p> <p>1. Fațadele aferente strazilor vor fi astfel conformate încat să se înscrie din punct de vedere stilistic fondului construit preexistent;</p> <p>2. Fatadele cladirilor se vor finisa cu tencuieli plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli traditionale de tipul var/varciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatra naturala, piatra artificiala (materiale compozite), placaje din travertin;</p> <p>3. Se interzice folosirea de materiale precare la finisarea fațadelor, în această categorie înscriindu-se următoarele:</p> <p>a) tabla ondulata sau plana folosita pe suprafetele verticale ale fatadelor, panourile tristrat cu fata vizibila din tabla sau plastic, placajele ceramice tip gresie sau faianta, placajele din plastic sau materiale similare;</p>

	<p>b) folosirea la alcatuirea sau finisarea fatadelor a peretilor cortina din casete tip Bond, inafara constructiilor din zonele cu activități de producție;</p> <p>c) invelitori din carton bituminos sau materiale similare, invelitori din panouri termoizolante tristrat, invelitori din azbociment sau materiale similare;</p> <p>b) Acoperiș</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sunt admise doar acoperiri in patru ape. 2. Sunt interzise acoperisurile in doua ape sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile corpurilor gospodariei vor fi orizontale, eventual la nivele diferite. 3. Pentru acoperirile in terasa existente, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase si retrageri <p>c) Învelitori</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. 2. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera in conditiile prezentului regulament. <p>d) Goluri și tâmplărie</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice si traditionale adica un maxim de 1/6 gol/plin. 2. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada deschideri mari si pereti de sticla. <p>e) Accesorii</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii, iar cele de pe fatada principala, situate eventual in consola, este interzis sa se proiecteze pe domeniul public. 2. Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate / finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. 3. Se interzice amplasarea antenelor și a sistemelor de aer condiționat pe fațadele principale și se va încerca poziționarea lor cât mai discret. 4. In ZCP, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame
--	---

	<p>luminoase, bannere si panouri publicitare de mari dimensiuni (peste 1,20mx0,70m).</p> <p>5. sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze asupra activitatii care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei.</p> <p>6. In ZCP nu se admite reclama pentru terti pe panouri aflate pe loturile gospodariilor.</p> <p>f) Indicații de culoare</p> <p>1. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje tip tencuieli care sunt vopsite in nuante naturale de alb, precum si piatra la socluri.</p> <p>2. Este recomandat lemnul sa fie vopsit in culorile traditionale rosu inchis (stacojiu), verde inchis si albastru-gri, chiar si in cazul tamplariei de lemn cu geam termopan. Se admite metalul cu conditia sa nu fie finisat stralucitor.</p> <p>3. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%.</p> <p>4. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.</p>
(19) Recepția lucrărilor de execuție	<p>a) Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile.</p> <p>b) În cazul clădirilor protejate sau cu valoare arhitecturală din ZCP lucrările de extindere nu se vor considera încheiate dacă nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.</p>
(20) Asigurarea compatibilităților funcționale	<p>a) Sunt recomandate activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.</p> <p>b) Sunt recomandate functiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot.</p> <p>c) Sunt recomandate functiuni de servicii ale administratei locale (primarie, politie, administratie financiara etc.) functiuni de servicii publice de tip posta, servicii bancare, birouri cu maxim de 15 persoane sau care sa presupuna un public nu mai numeros de 30 de persoane pe zi, servicii medicale, scolar-educative, muzeale si ale altor institutii de cultura.</p> <p>d) Sunt admise servicii de comert, magazine de dimensiuni mici si</p>

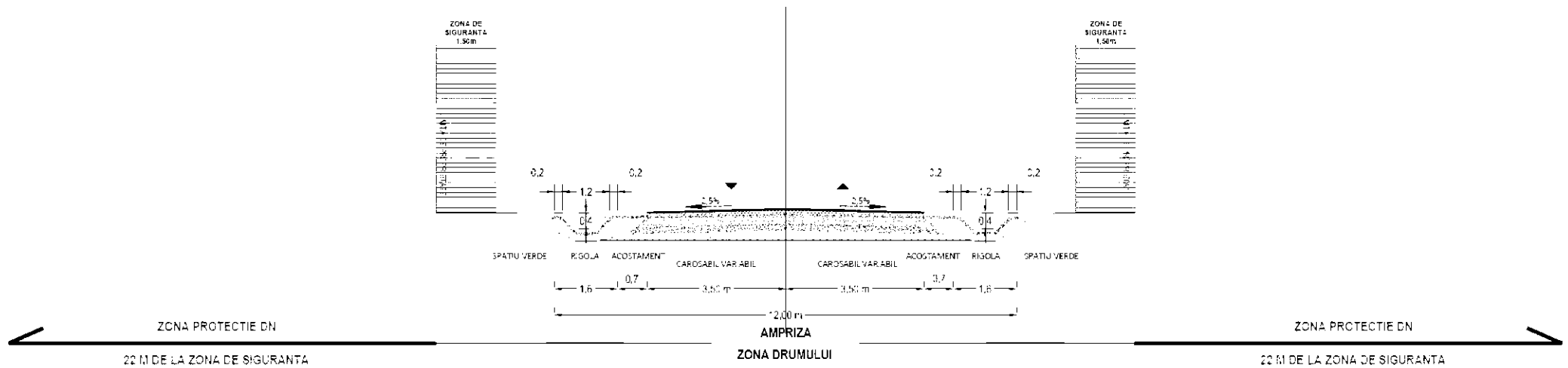
	<p>medii «tip supermarket» care sa nu implice parcaje speciale si care sa permita aprovizionari doar cu autoutilitare de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete. In zona sunt admise pe domeniul public, functiuni de parcare in pachete de cate maxim 10 locuri, care sa deserveasca functiunile principale ale zonei.</p> <p>e) In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit.</p> <p>f) Sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, service-uri si spalatorii auto, industrii de orice fel, statii de vanzare a carburantilor auto.</p>
(21) Realizarea de rețele edilitare	<p>a) Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze.</p> <p>b) In ZCP nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi.</p> <p>c) Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu îngropat cu respectarea masurilor de protectie necesare.</p> <p>d) Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc.</p> <p>e) Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 30m de aliniamentul lotului la strada.</p> <p>f) La modernizarea sistemelor de retele se va urmari:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, curenti slabi 2. realizarea unor bransamente îngropate a rețelei de colectare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor
(22) Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare in ZCP	<p>a) Pavimente</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP. 2. In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari ca nivelul de calcare al strazii sa fie la cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate. 3. Pavimentele stradale carosabile si pietonale se vor proiecta la o cota raporata la existent fiind interzisa inaltarea acostamentului peste cota accesului existent in curtile gospodariilor si a cladirilor <p>b) Elemente de mobilier urban și publicitate</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta, metalici sau de lemn, de medie inaltime, max. 8 m. 2. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de

	<p>strada.</p> <p>3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice, posturi trafo sau de telefonie, hidranti, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc.</p> <p>4. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc.</p>
--	--

ANEXE

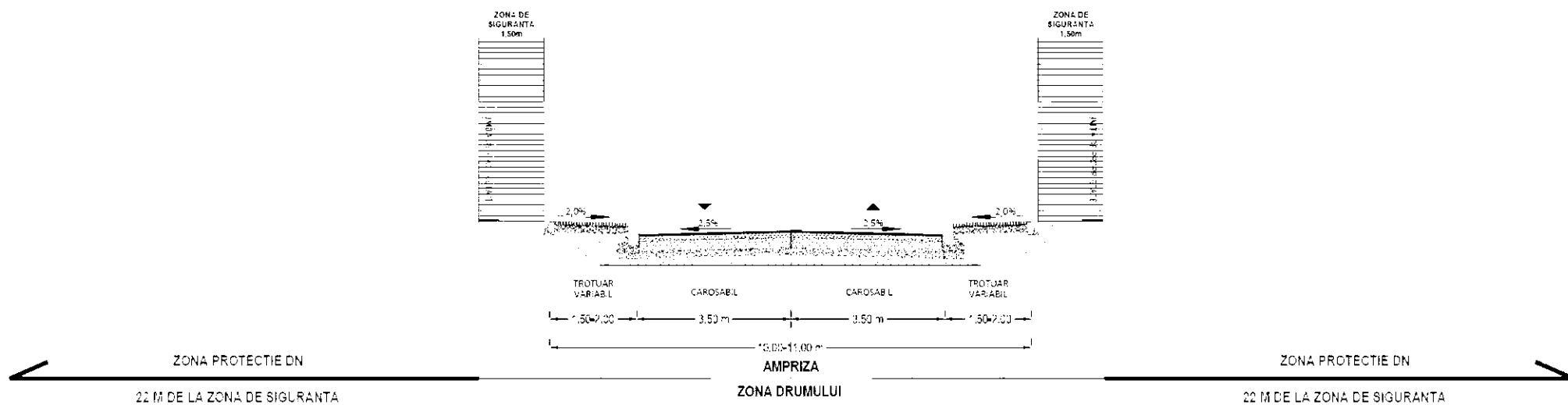
Anexa nr. 1.1.
Organizarea profilelor stradale – Secțiuni caracteristice

1.



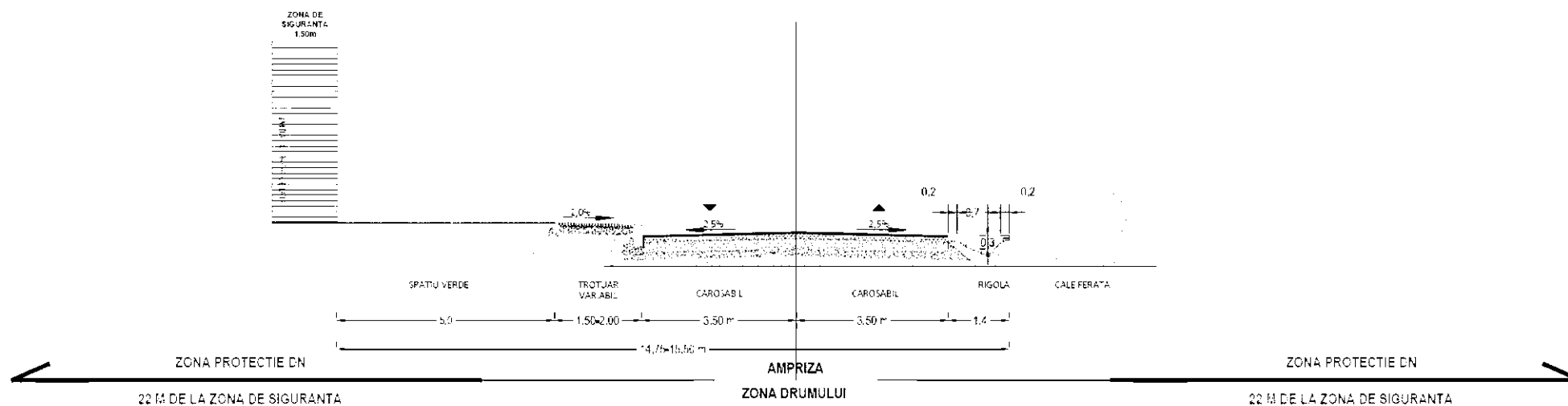
**PROFIL TRANSVERSAL 1-1 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Moldovei (de la intersectia cu intravilanul - DN 2G)**

2.



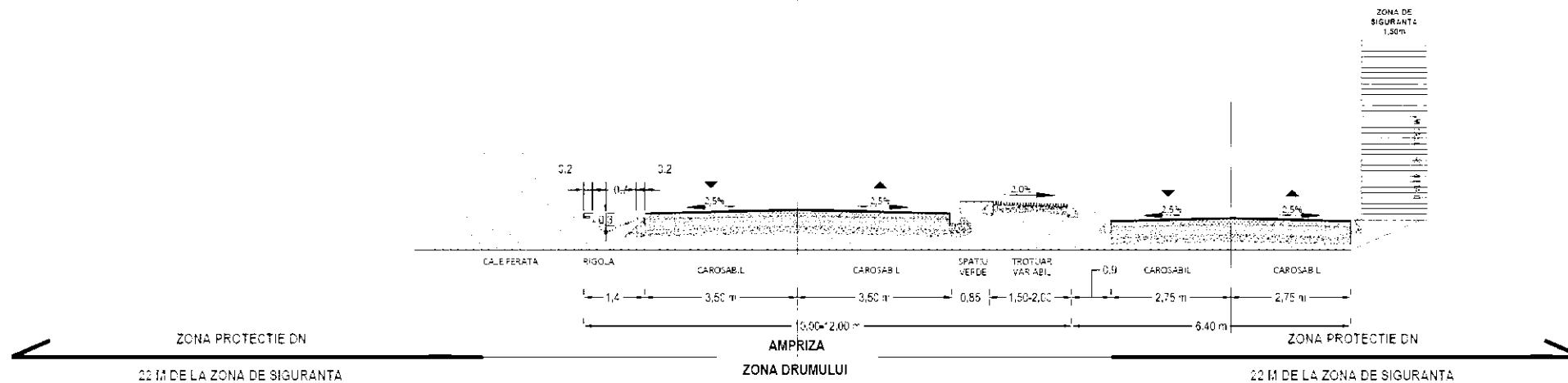
PROFIL TRANSVERSAL 1-2 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Republicii (intre Str. V. Alecsandri - T. Vladimirescu)

3.



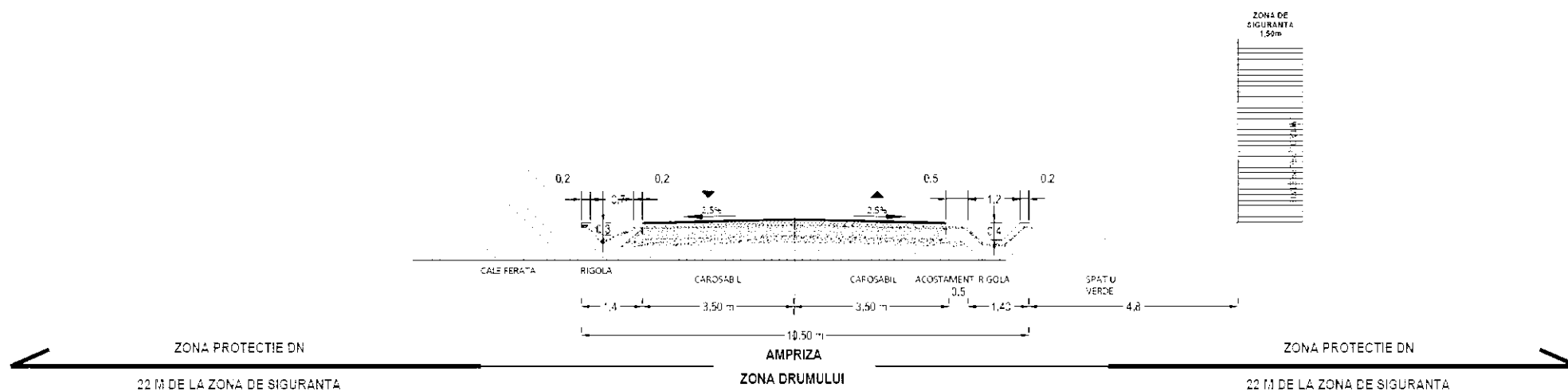
PROFIL TRANSVERSAL 1-3 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Republicii (intre Str. T.Vladimirescu - Str. Garlei)

4.



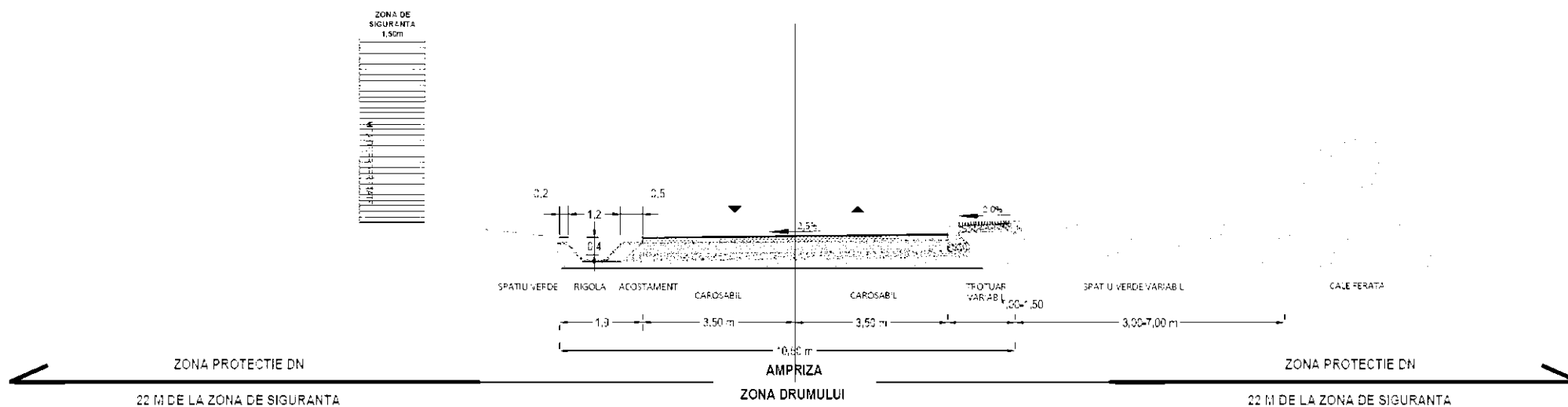
PROFIL TRANSVERSAL 1-4 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Dumbravei (intre Str. Republicii - pod peste raul Trotus)

5.



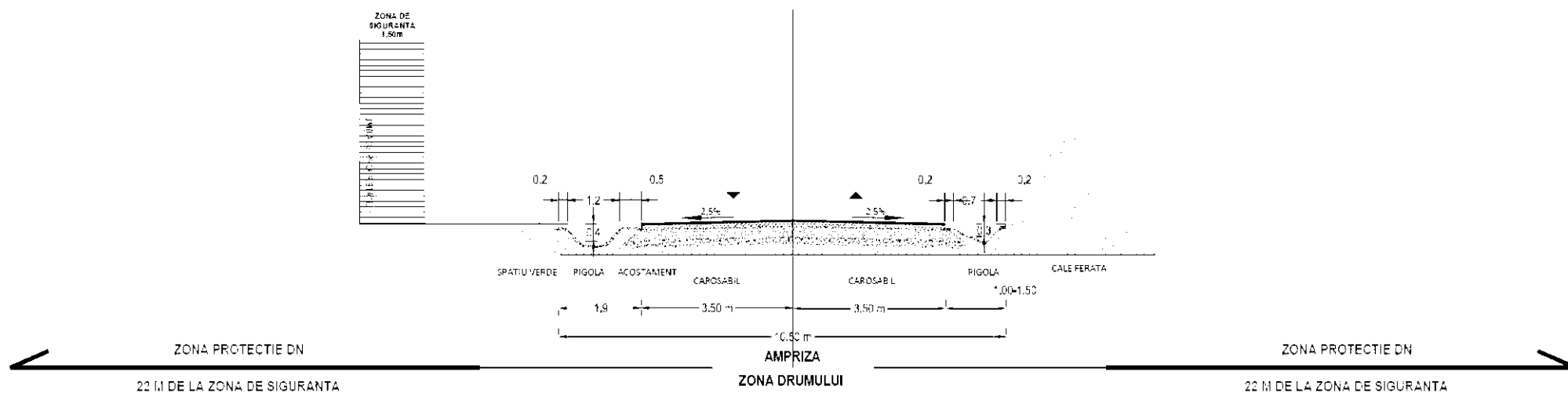
PROFIL TRANSVERSAL 1-5 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Dumbravei (intre pod peste raul Trotus - Str. 22
Decembrie)

6.



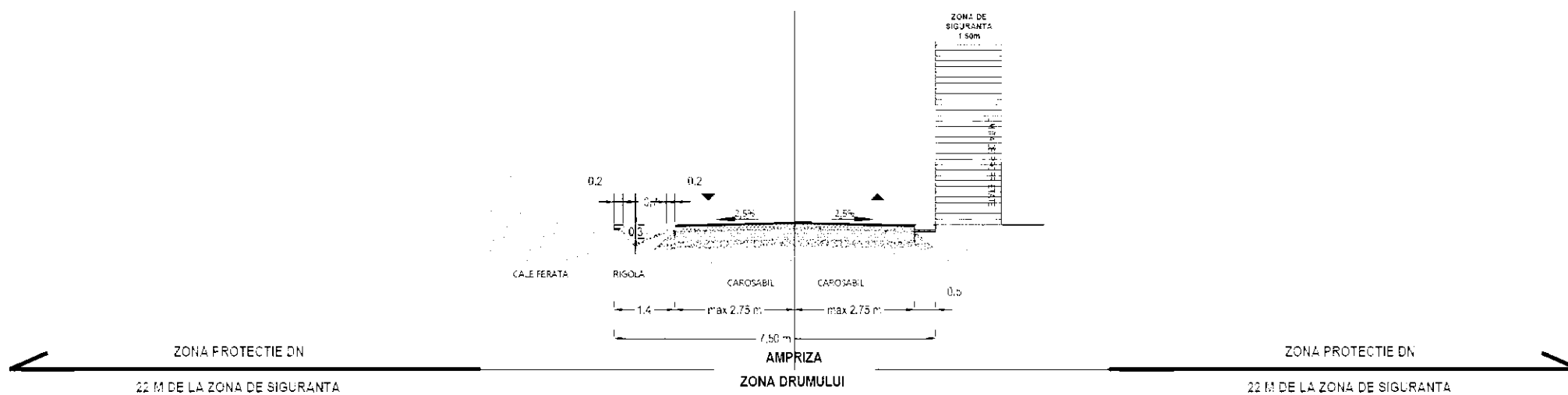
PROFIL TRANSVERSAL 1-6 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Moldovei, Republicii (intre DN 2G si
Str. V. Alecsandri), Minerului (intre Str.Pacii - Str. Sublaloaia, intre Str. 22
Decembrie - Str. Lapos)

7.



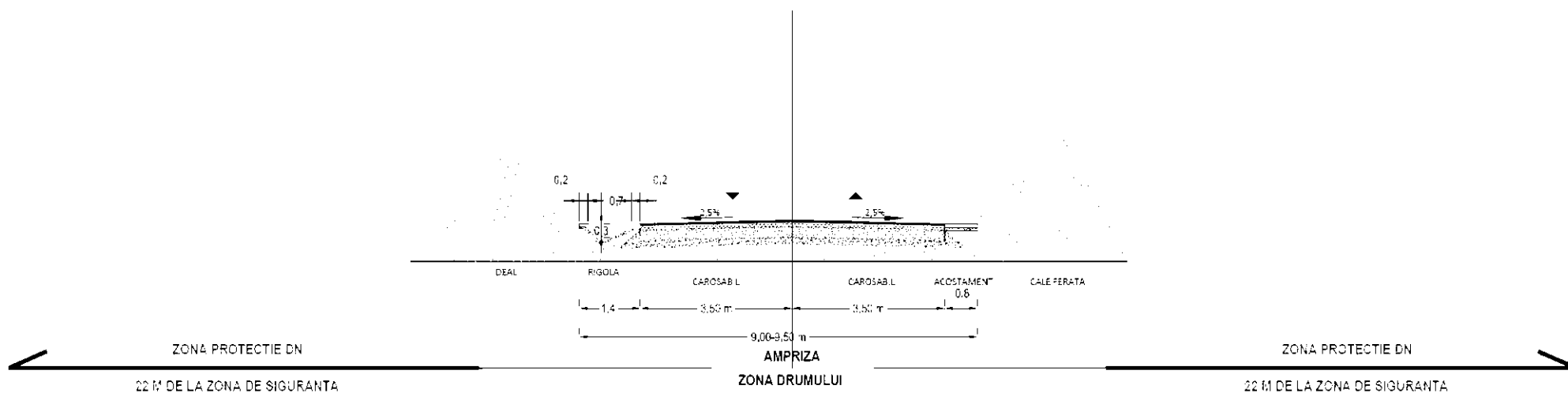
**PROFIL TRANSVERSAL 1-7 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Minerului (intre Str. 22 Decembrie - Str.Lapos)**

8.



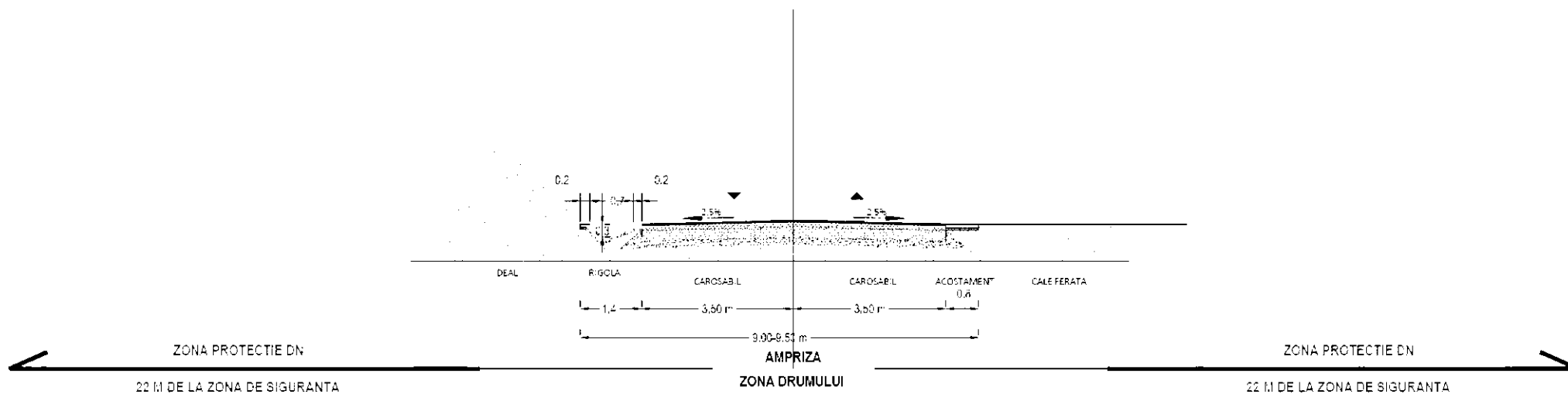
**PROFIL TRANSVERSAL 1-8 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Minerului (intre Str. Lapos - Str. Andrei Baciui)**

9.



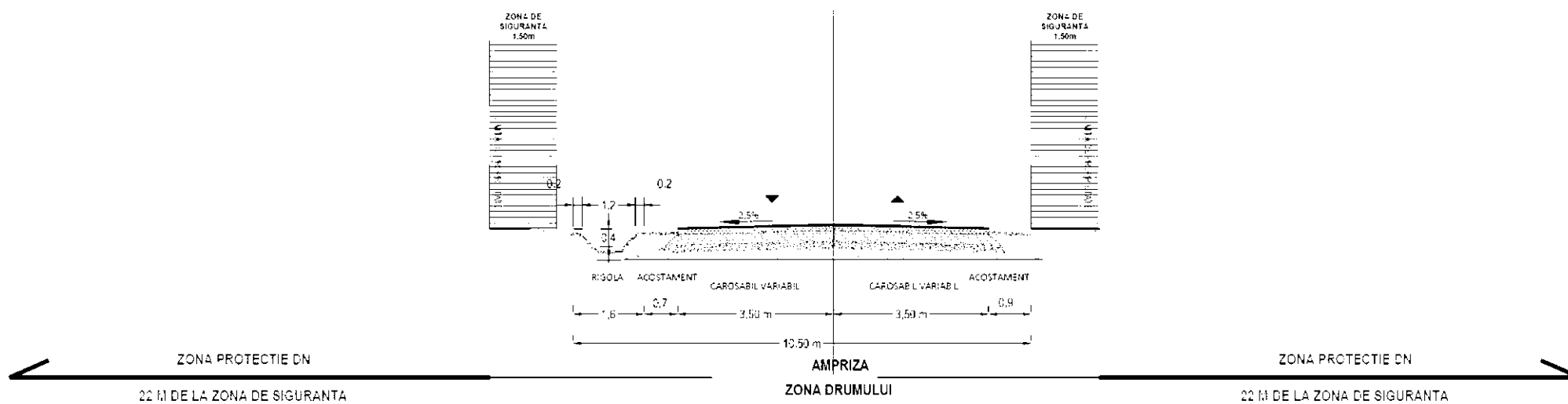
PROFIL TRANSVERSAL 1-9 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Minerului (intre Str. Andrei Baciui, Str. Pacii
si Str. Paraul Sec)

10.



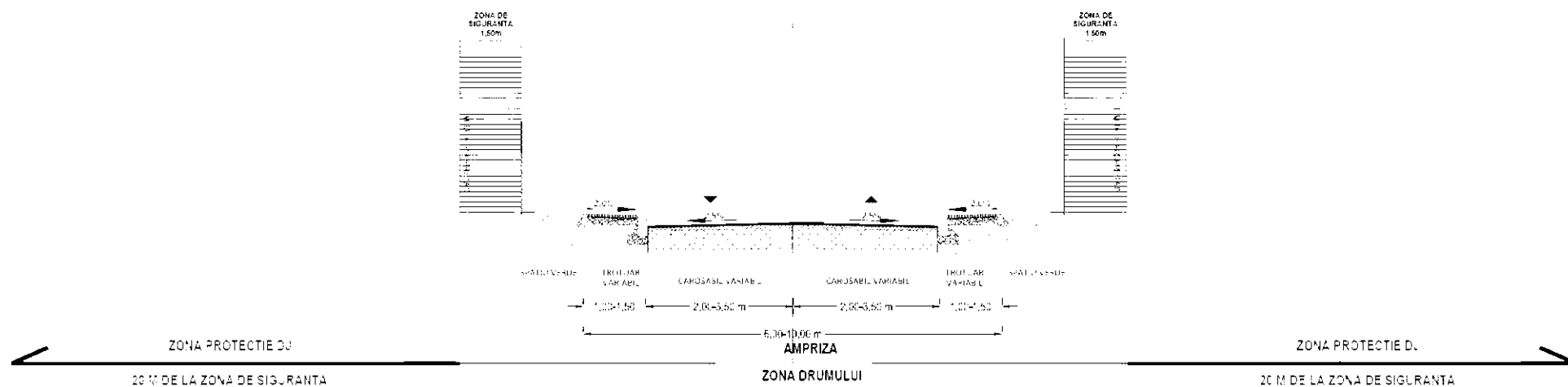
PROFIL TRANSVERSAL 1-10 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, STRADA Minerului (intre Str. Andrei Baciuc si Str. Pacii)

11.



**PROFIL TRANSVERSAL 1-11 - STRADA CATEGORIA III
- DN 12 A, DN 2 G, STRADA Minerului (iesirea din oras)**

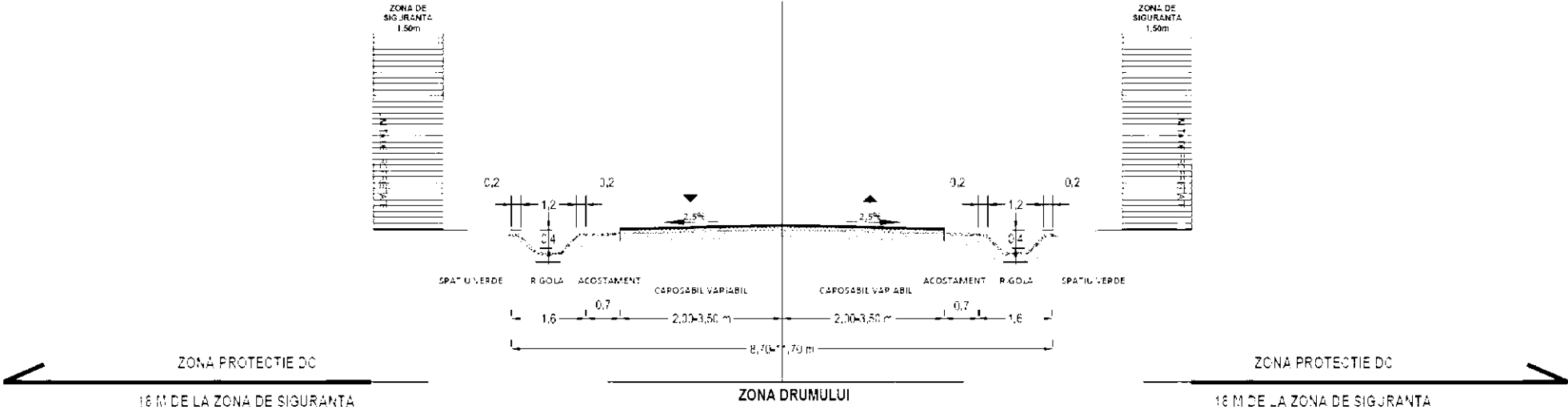
12.



PROFIL TRANSVERSAL 2-1 - STRADA CATEGORIA III

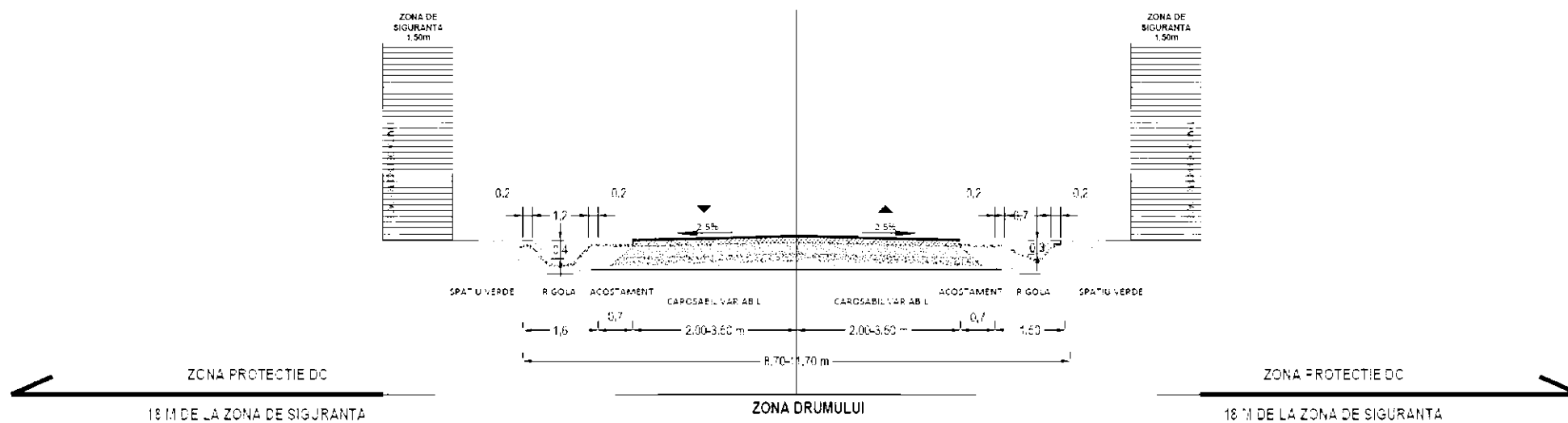
- DJ 116 B, STRAZILE Librariei, Liceului, T.Vladimirescu, Pietricica, V.Alecsandri, Magurii, Ecoului, Narciselor, Arinilor, Stadionului, Parcului, Avram Iancu (tronson II), Aleea Parcului (tronson II), Pietii (tronson II), Mihai Viteazu, Ciobanus, Victoriei si Petru Rares

13.



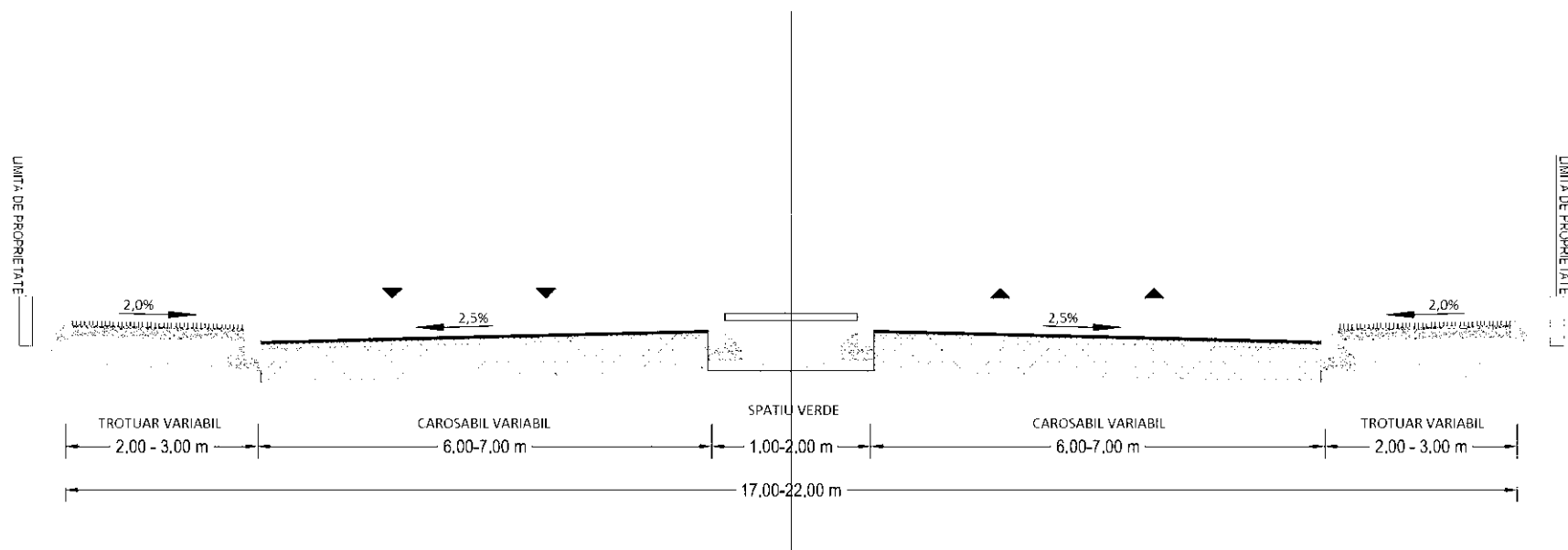
PROFIL TRANSVERSAL 3-1 - STRADA CATEGORIA III
-DC 148, DC 130, STRADA CIRESOIA (sectorul de beton de ciment)

14.



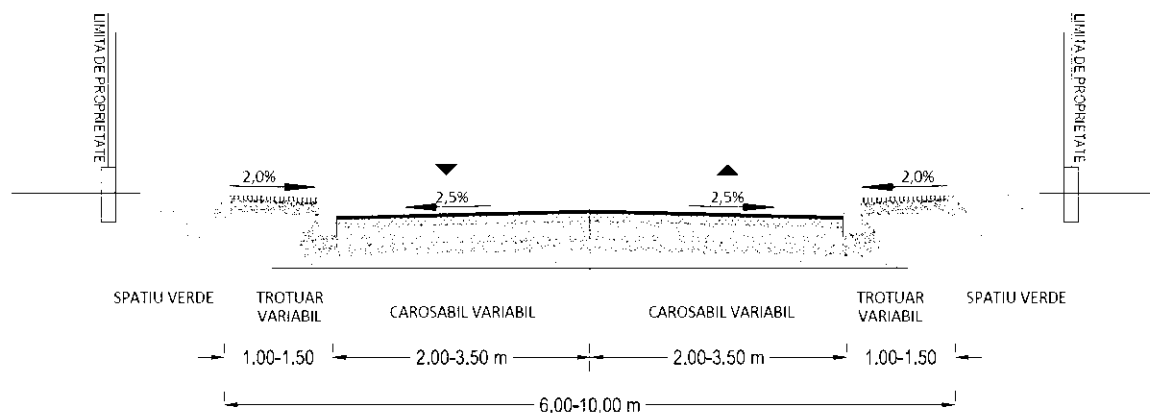
**PROFIL TRANSVERSAL 3-2 - STRADA CATEGORIA III
-DC 148, DC 130, STRADA CIRESOIAIA (sectorul balastat)**

15.



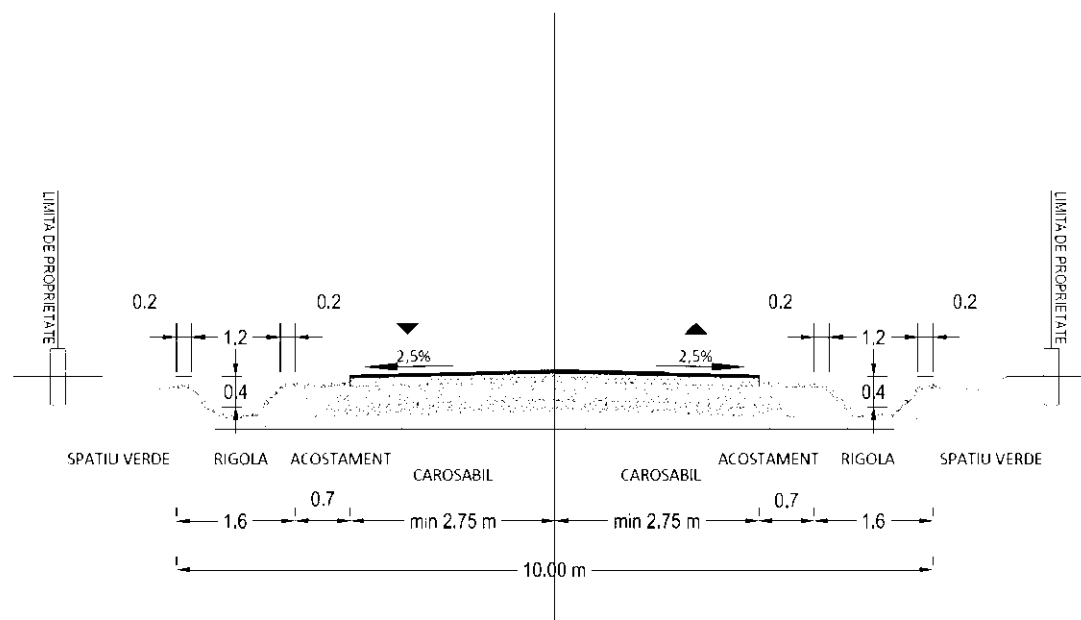
**PROFIL TRANSVERSAL 4-1 - STRADA CATEGORIA II
-B.DUL 1 MAI, STRADA REPUBLICII**

16.



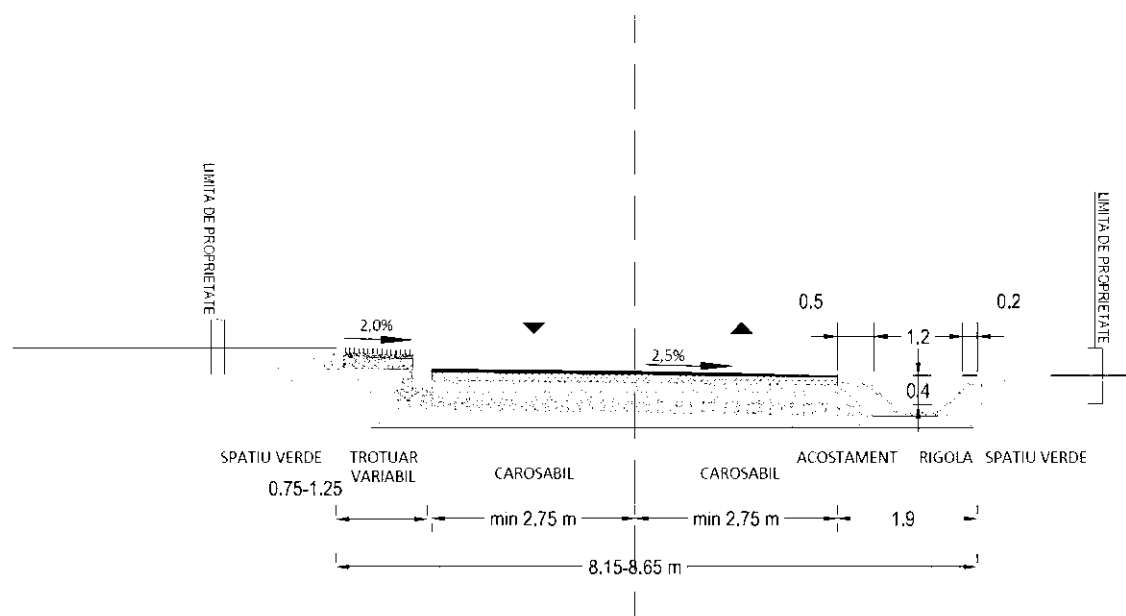
PROFIL TRANSVERSAL 5-1 - STRADA CATEGORIA IV
- STRAZILE Pietricica (tronson II), M.Sadoveanu, Avram Iancu, Garlei,
Aleea Parcului, Pietii, G.Donici, Gh. Doja, Nufar, Sperantei si Nicola
Ghica

17.



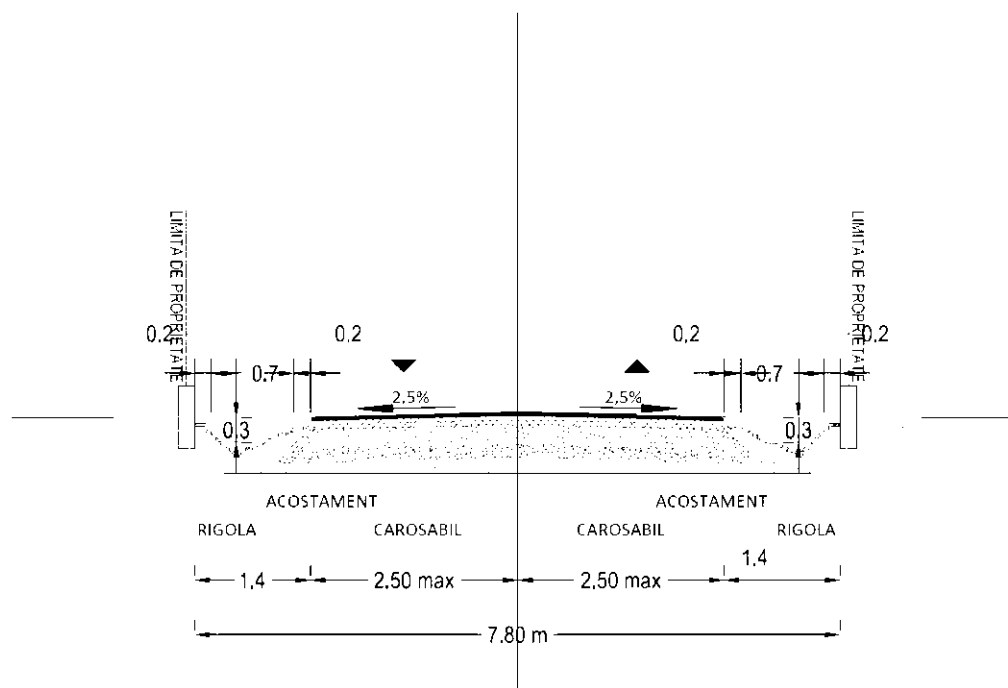
**PROFIL TRANSVERSAL 5-2 - STRADA CATEGORIA IV
- STRADA Podeiului, Bradului, Goantei, Fagului**

18.



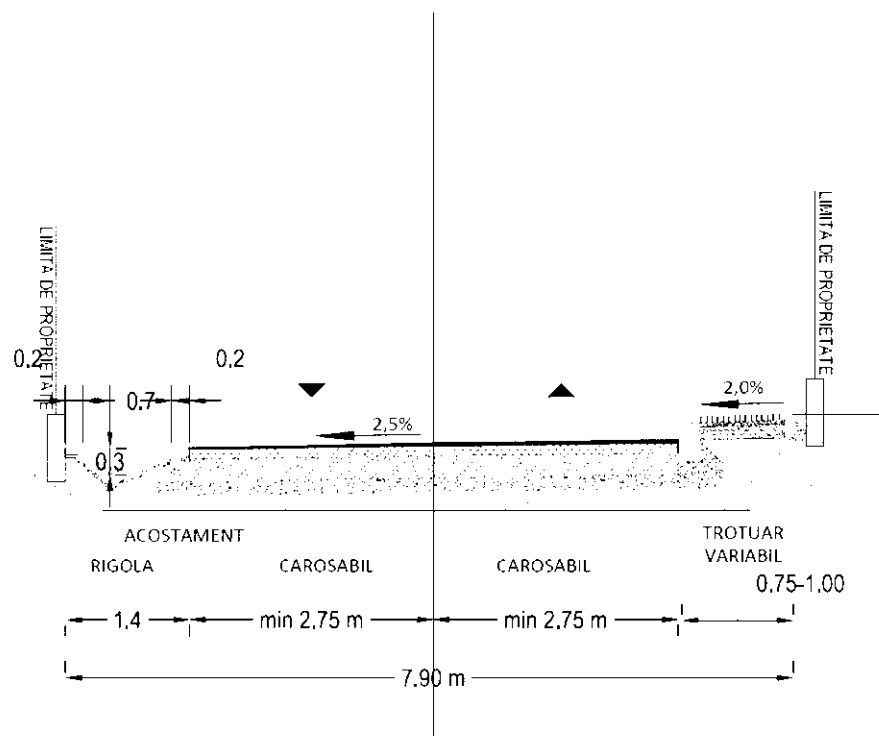
PROFIL TRANSVERSAL 5-3 - STRADA CATEGORIA IV
- STRADA Poienii, Fundatura Poienii, M.Kogalniceanu, Saivanului,
Eugen Ghica, M.Eminescu, Dorobanti

19.



**PROFIL TRANSVERSAL 5-4 - STRADA CATEGORIA IV
- FUNDATURA - max 30 m**

20.



**PROFIL TRANSVERSAL 5-5 - STRADA CATEGORIA V
- FUNDATURA - max 100 m**

Anexa nr. 2.1.**A. Clădiri cu valoare arhitecturală din ZCP nr.1 Centru Sătesc Leorda**

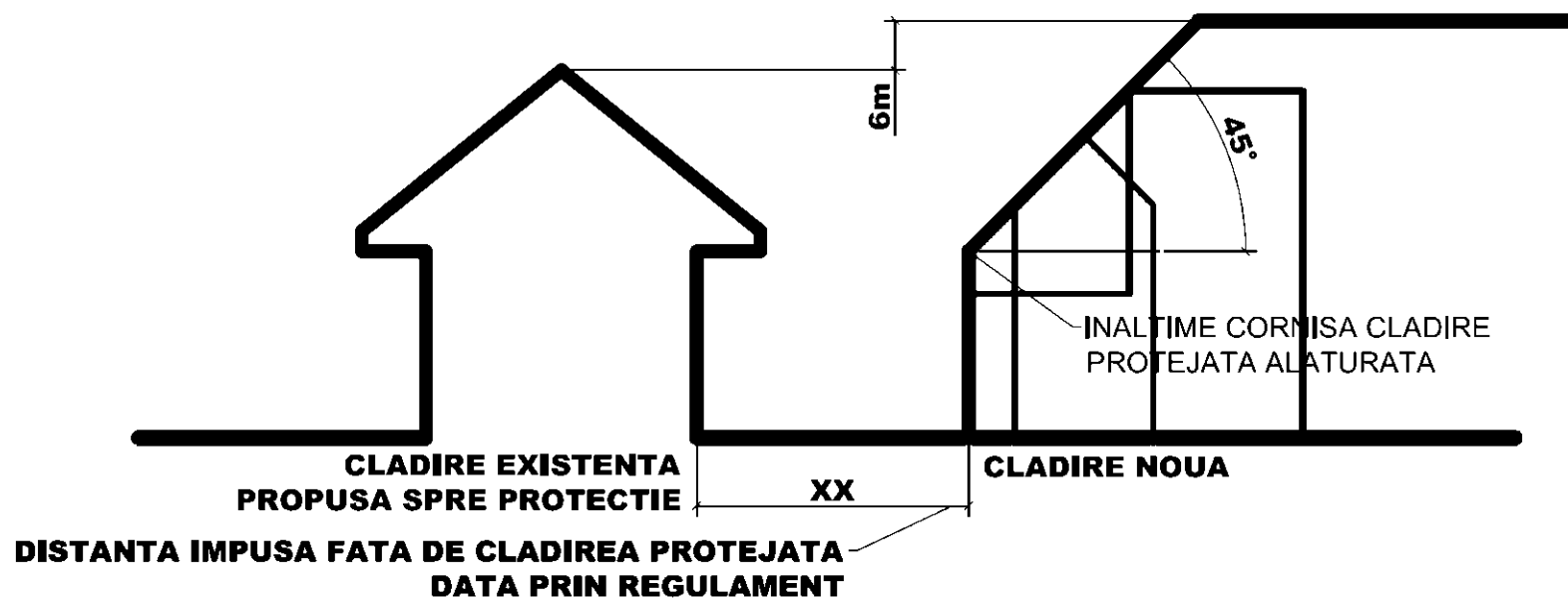
- a) Ansamblul Bisericii Sfintul Nicolae Leorda (1751) cuprinzand Biserica, cimitirul, imprejmuirea si biserica noua - str. Progresului nr.90,
- b) Han – Pravalie , str. Tudor Vladimirescu nr.25
- c) Han – Pravalie , str. Progresului nr.1
- d) Casa traditionala , str. Progresului nr.6
- e) Casa traditionala , str. Progresului nr.7
- f) Casa traditionala cu anexa , str. Progresului nr.18
- g) Casa traditionala , str. Progresului nr.20
- h) Casa traditionala cu anexa , str. Progresului nr.24
- i) Casa traditionala , str. Progresului nr.27
- j) Casa traditionala cu anexa , str. Progresului nr.34
- k) Grajd, str. Progresului nr.35b
- l) Casa traditionala , str. Progresului nr.36
- m) Casa traditionala cu anexa , str. Progresului nr.38
- n) Casa traditionala cu anexa , str. Progresului nr.40
- o) Casa traditionala cu anexa , str. Bugegi nr.4
- p) Casa traditionala, str. Progresului nr.64
- q) Casa traditionala, str. Progresului nr.85
- r) Casa traditionala, str. Progresului nr.87
- s) Casa traditionala, str. Progresului nr.92
- t) Casa traditionala cu anexa , str. Progresului nr.104
- u) Casa traditionala cu anexa , str. Vaiuga nr.28
- v) Casa traditionala cu anexa , str. Vaiuga nr.27
- w) Casa traditionala cu anexa , str. Vaiuga nr.17
- x) Casa traditionala cu anexa , str. Vaiuga nr.14
- y) Grajd , str. Vaiuga nr.4
- z) Casa traditionala cu anexa , str. Vaiuga nr.3

B. Clădiri cu valoare arhitecturală din Comănești (altele decât cele din ZCP nr.1)

- a) Caminul Cultural si Primaria comunei Laloaia - Str. Minerului nr.19
- b) Biserica Nasterea Maicii Domnului Laloaia - Str. Minerului nr.21
- c) Monumentul ostasului din Primul si al Doilea Razboi Mondial - Str. Minerului nr.21
- d) Dispensar Laloaia - Str. Cuza Voda nr.18c
- e) Hala - Str. Banatului nr.2A Laloaia
- f) Biserica Sfintii Apostoli Petru si Pavel - Str. Codrului nr.9 Supan
- g) Birourile Minelor Unite – Crditul Carbonifer - Str. Carpati nr.3 Supan
- h) Casa Petru Polter si anexe Actuala Primarie a orasului Comanesti - Str. Ciobanus nr.2
- i) Biserica Sfantul Spiridon - Str. Tudor Vladmirescu nr.21- 23
- j) Casa Stefan Trindafil Actuala Biblioteca Oraseneasca - Str. Republicii nr.19
- k) Locuinte tip CFR - Str. Republicii f.n.
- l) Anexa Gara CFR Comanesti - Str Republicii nr.31
- m) Vila Rene Repstoc - Str. Garii nr.5
- n) Vila - Str. Garii nr.19
- o) Vila - Str. Garii nr.21
- p) Cimitirul Eroilor Necunoscuti 1918-1919 - Str.Garii nr. 86
- q) Biserica Sfantul Ilie Vermesti - Str. Ciresoaia nr.7-8 Vermesti
- r) Cladire utilitara – Cantina - Str. Vasile Alecsandri nr.15
- s) Biserica roamano- catolica Sfantul Anton - Str. Nicolae Balcescu nr.1
- t) Casa traditionala - Str. Nicolae Balcescu nr.3
- u) Casa cu pravalie - Str. Moldovei nr.6
- v) CET Carbunesti - Str. Moldovei nr.18
- w) Locuinte muncitoresti - Str. Moldovei nr.18a si 18b
- x) Casa traditionala cu anexa - Str. Moldovei nr.28
- y) Casa traditionala cu anexa - Str. Moldovei nr.32
- z) Casa traditionala - Str. Moldovei nr.34
- aa) Pod CFR nr.2 - Str. Moldovei trecere spre Vermesti
- bb) Pod CFR nr.4 - Str. Moldovei intersectie cu str. Nicolae Balcescu
- cc) Pod CFR nr.5 - Str. Republicii intersectie cu str. Stefan cel Mare
- dd) Pod CFR nr.6 - Trecere CFR a raului Trotus
- ee) Pod CFR nr.7 - Str. Dumbravei intersectie cu str. Victoriei

Anexa nr. 2.2.

MODUL DE CALCUL AL
INALTIMII CLADIRILOR NOI IN
ZONA PROTEJATA ACOLO UNDE
NU EXISTA LIMITARI SPECIFICE



Anexa nr. 3

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă(G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deserveșc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în

care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Contract de curte comună – convenția între deținătorii parcelelor din cadrul unui cvartal de a folosi în comun spațiul neconstruit interior cvartalului, cu scopul de a amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, parcaje subterane etc.

Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- a) obiective de învățământ;
- b) obiective de sănătate;
- c) obiective de cultură;
- d) obiective de sport și recreere;
- e) obiective de protecție și asistență socială;
- f) obiective de administrație publică;
- g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Funcțiuni compatibile locuirii în cadrul subzonei locuințelor (L1 și L1p) – sunt considerate funcțiuni compatibile locuirii toate acele activități care respectă prevederile din *Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Conform GM-007-2000*, în subzona locuințelor sunt admise: magazin general, supermarket, piață agroalimentară la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială, alimentație publică, servicii nepoluante, învățământ, dispensar, creșe, săli de competiții sportive, patinoare artificiale, locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, construcții de turism.

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită

desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007);

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;

instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Realiniere – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este

exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de

până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriul intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriul extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele 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 potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile

sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).

Aceasta este prima versiune a Planului Urbanistic General al orașului Comănești, județul Bacău, versiune ce poate suporta modificări datorate solicitărilor din avizele instituțiilor avizatoare sau la cererea opiniei publice în urma procedurilor de informare publică.

REVIZIA IULIE 2021
