

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA TURISTICĂ PASUL VÎLCAN
JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL VULCAN
PROIECT NR. A420



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Volumul II

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
PROIECTANT: S.C. ALPIN CONSTRUCT S.R.L

FOAIE DE CAPAT

- **DENUMIRE PROIECT :**
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA TURISTICĂ PASUL VÎLCAN
- **AMPLASAMENT: JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL VULCAN**
- **BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VULCAN**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. ALPIN CONSTRUCT S.R.L.**
- **NR. PROIECT: A420**
- **FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.**
- **DATA ELABORĂRII: MAI 2011**

ADMINISTRATOR
S.C. ALPIN CONSTRUCT S.R.L.
DR. ING. VICTOR ROMAN

COORDONATOR PROIECT
ARH. DUMITRU FLORESCU

ŞEF PROIECT
ARH. MONICA AILINCĂI

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA TURISTICĂ PASUL VÎLCAN

JUD. HUNEDOARA, MUNICIPIUL VULCAN

PROIECT NR. A420

FAZA: P.U.Z.

Volumul II

PIESE SCRISE

1. Memoriul general
2. Anexa

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
AMPLASARE UTR ÎN ZONA STUDIATĂ | 1: 10000 |
| 2. UTR 1 – CRUCEA LUI BOGDAN | 1: 2000 |
| 3. UTR 2 – TRECĂTOAREA LUPILOR | 1:2000 |
| 4. UTR 3 – LA TREI FAGI | 1:2000 |
| 5. UTR 4 – ZONA PASUL VÎLCAN | 1:2000 |
| 6. UTR 5 – CASTELUL DIN CARPAȚI | 1:2000 |
| 7. UTR 6 – INSTALAȚII DE TRANSPORT PE CABLU | 1.2000 |
| 8. UTR 7 – REFUGIUL 1. REFUGIUL 2 | 1:2000 |
| 9. UTR 8 – VEREȘTI | 1:2000 |

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE	
1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Rolul regulamentului de urbanism.....	4
3. Domeniul de aplicare al regulamentului de Urbanism	5
4. Aprobarea Regulamentului de Urbanism	6
5. Autorizarea executării construcțiilor.....	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	9
7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	11
8. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii	13
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	16
10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	17
11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	19
12. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	21
13. Dispoziții finale	23
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	
14. Destinația terenurilor și a construcțiilor	24
15. Zone și subzone funcționale	24
16. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	24
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 26	
1. UTR 1 – CRUCEA LUI BOGDAN, UTR 2 – TRECĂTOAREA LUPILOR, UTR 3 – LA TREI FAGI, UTR 4 – ZONA PASUL VILCAN, UTR 8 – VEREȘT	27
2. UTR 5 – CASTELUL DIN CARPAȚI	39
3. UTR 6 – INSTALAȚII DE TRANSPORT PE CABLU : T1, T2, T3	45
4. UTR 7 – REFUGII TURISTICE : R 1, R 2	49
V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	
V.1. TERENURI AGRICOLE – AG	52
V.2. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE – PD	52
V.3. ZONA ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – TH	53
V.4. TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, AERIANĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – CC	53

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant PUZ Zona Turistică Pasul Vîlcan

- DENUMIRE PROIECT :
PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA TURISTICĂ PASUL VÎLCAN
- BENEFICIAR: **PRIMĂRIA MINICIPIULUI VULCAN**
- PROIECTANT GENERAL: **S.C. ALPIN CONSTRUCT S.R.L.**
- NR. PROIECT: **A420**
- FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z.**
- COORDONATOR DE PROIECT: **ARH. DUMITRU FLORESCU**
- DATA ELABORĂRII: **MAI 2011**
- APROBAT CU HCL: nr.....din data de

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și a H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea R.G.U., precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului.

2. Rolul Regulamentului de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor .

3. Domeniul de aplicare al Regulamentului de urbanism

3.1 Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele zonei studiate, ce se desfășoară pe o suprafață de 958,63ha.

3.2.

Suprafața zonei studiate este de	958,63 ha.
Suprafața intravilan propusă este de	70,51 ha din care:
Verești	45,85 ha (parte din trupul Municipiul Vulcan - localitate propriu/zisă)
Crucea lui Bogdan	3,63 ha
Trecătoarea Lupilor	0,46 ha
La Trei Fagi	0,46 ha
Zona Pasul Vîlcan	8,96 ha
Castelul din Carpați	2,06 ha
Instalații de transport pe cablu	0,79 ha
Refugii	0,17 ha
Zona de agrement Șaua lui Crai	8,13 ha (trup intravilan cuprins în zona de studiu care nu face obiectul prezentului PUZ)

3.3. Zonificarea funcțională zonei studiate s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind trupurile intravilan și de suprafețele ocupate de acestea. Pe baza zonificării funcționale s-au stabilit condițiile de conformare a construcțiilor ce sunt descrise în capitolele următoare.

3.4. Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în documentația de urbanism P.U.Z. a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (U.T.R.)**, cu prescripții specifice. U.T.R. este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limite cadastrale sau naturale. Au fost identificate 8 UTR-uri.

Prevederile P.U.Z. aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se preiau și se detaliază în cadrul documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în funcție de situație și complexitate. În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

3.5. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale. Prin derogare

se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT și CUT și retragerea clădirilor față de aliniament precum și lotizări de parcele mari este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

3.6. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.7. Pentru zonele cu destinație Zonă mixtă aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, exceptând cazul contruirii de locuințe, este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii. Aceste zone sunt delimitate în planșele nr. 3.2.1. - 3.2.8 - Reglementări urbanistice.Organizarea circulațiilor.

4. Aprobarea Regulamentului de Urbanism

4.1. Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

4.2. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.Z., este necesară modificarea acestuia, conform legii.

5. Autorizarea executării construcțiilor

5.1. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere **reguli de bază** privind ocuparea terenului, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale) care statutează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

5.2. Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de

mediu (vezi Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului și H.G. 101/1997 – protecția apelor).

- conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit pe următoarele categorii:
 - situri arheologice;
 - situri ecologice Natura 2000.

Acordarea Autorizației de construire în cadrul acestor categorii se va face cu respectarea Legii nr.50/1991 (republicată în dec.1996), privind autorizarea executării construcțiilor și Ordinului comun al M.L.P.A.T. și Ministerului Culturii nr. 589/1991, privind măsurile în vederea împiedicării degradării și protejării imobilelor cu valoare de patrimoniu.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

6.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.18/1991 republicată și a Legii nr. 50/1991 republicată. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei nr. 3.1.1. Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională .

Suprafața totală de 958,630 ha care reprezintă zona studiată, cuprinde următoarele categorii de folosință:

BILANT TERITORIAL				
Pasul Vilcan				
Zone functionale în extravilan	EXISTENT		PROPUS	
	ha	Procent % din total intravilan	ha	Procent % din total intravilan
Pasuni	337.95	35.25	327.26	34.14
Fanate	12.23	1.28	6.28	0.66
Paduri	493.56	51.47	493.40	51.47
Pășuni împădurite	21.61	2.25	21.17	2,21
Ape	2,93	0,31	2,93	0,31
Cai de comunicatie si transport,din care:				
*rutier	4,88	0,51	4,88	0,51
*aerian-instalatii de transport pe cablu	12,97	1.35	21,58	2,25
CAT	10,33	1.08	10,33	1.34
Teren neproductiv	0.29	0.03	0.29	0,03
Total suprafata extravilan :	896.59	93.53	888.12	92.64
Suprafata intravilan propusa	62.04	6.47	70.51	7.36
Total suprafete zona studiată :	958.63	100.00	958.63	100.00

Amplasarea construcțiilor pe orice fel de terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, este interzisă, precum și pe zonele de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport gaze și petrol, magistrale de fibră optică, lucrări de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii de impact, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

6.2. Terenuri agricole din intravilan

Zona studiată cuprinde o suprafață intravilan existentă de 62,04 ha. Categoriile de terenuri agricole din intravilan – situația existentă - sunt reprezentate de pășuni care ocupă 20,75 ha, fânaș 9,50 ha pășuni împădurite 3,51 ha și păduri 8,65 ha (inclusiv trupul intravilan Șaua lui Crai asupra caruia nu se intervine prin prezentul PUZ). Toate aceste terenuri primesc altă destinație prin acest PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea 50/1991 republicată și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea obiectivelor de dezvoltare.

Prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de către autoritățile locale la OCPI Deva.

Se interzic temporar construcțiile în intravilan în următoarele situații:

- Interdicție temporară de construire pentru loturile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice până la aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD conform legii (nu se include cazul construirii de locuințe de vacanță sau permanente) – Trupurile Verești și Crucea lui Bogdan – astfel:
 - Locuințe de vacanță sau permanente – autorizare directă conform RUL aferent prezentului PUZ
 - Dotari publice și servicii – autorizare conform PUD elaborat ulterior (care să se încadreze în prescripțiile prezentului PUZ)
 - Lotizări (dezmembrări de terenuri în minimum 4 loturi) autorizare conform PUZ elaborat ulterior (care să se încadreze în prescripțiile prezentului PUZ)
- Interdicție temporară de construire până la închiderea rampei de gunoi – 2016 – trupul Verești
- Interdicție temporară de construire pentru cabanele existente până la aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUD conform legii și cu încadrarea în prescripțiile Regulamentului de urbanism aferent prezentului PUZ – Trup Pasul Vîlcan
- Interdicție temporară de construire până la data emiterii Certificatului de descărcare arheologică în zonele cu situri arheologice (inclusiv zona de protecție a acestora) – Trupurile Verești, Crucea lui Bogdan, Trecătoarea Lupilor, Trei Fagi, Pasul Vîlcan

Se interzic definitiv construcțiile (cu excepția celor specifice sau admise) în intravilan în următoarele situații:

- Interdicție definitivă de construire pentru zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare cu excepția echipamentelor specifice – Trup Pasul Vîlcan
- Interdicție definitivă de construire pentru zonele de protecție ale cimitirelor 50 m (cimitirele sunt la limita nordică a zonei studiate, nefăcând parte din zona studiată) – trup Verești

Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități cu riscuri sanitare din zona studiată sunt:

- rampe de gunoi	1000m
- cimitire	50m
- stație de epurare a apelor uzate	300m
- puț forat	10x10m
- gospodărie de apă	50x50m
- linii electrice de medie tensiune	12 m din ax
- linii electrice de înaltă tensiune	22 m din ax
- rețelelor magistrale de gaze	25 m din ax
- rețelelor magistrale de fibra optică	2 m din ax

6.3. Suprafețele împădurite

Zona studiată deține o suprafață de 493,56 ha de păduri în extravilan reprezentând 51,47% din suprafața studiată. Acestea sunt administrate o parte de Primăria municipiului Vulcan (Ocolul Silvic Carpatina) și o parte de Composesoratul Straja Gruniu Zănoaga Sterminos. Prin implementarea PUZ-ului, suprafața de păduri se păstrează, pentru investițiile propuse recomandându-se scoatere din temporară din circuitul forestier în conformitate cu Art. 39 din Codul silvic. Această scoatere temporară este necesară doar pentru pilonii de susținere ai telegondolei 2.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

La amplasarea la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamentele aferente acestora, conducte magistrale de transport (gaze, petrol, apă), lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau pentru realizarea unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice, cu sau fără defrișarea pădurii, se aproba potrivit legii (Legea nr. 48/2008 - Codul silvic art. 54 și 74).

6.4. Terenuri acoperite de ape

Pârâiele de pe suprafața zonei studiate sunt Pârâul Baleia și Pârâul Morîșoara. Apele ocupă o suprafață de 2,93 ha reprezentând 0,31% din totalul suprafețelor zonei studiate.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor necesare din categoria drumurilor și lucrărilor de regularizare, reprofilare a albiei, cu acordul Consiliului Județean, Consiliului Local și al R.A. Apele Române – filiala Craiova.

Se interzic depozitățile necontrolate de deșeuri și orice deversări de ape uzate în albiile apelor curgătoare – stătătoare și în apropierea acestora pe zona de protecție de 30 m de o parte și de alta a albiei minore și 15 m în jurul luciilor de apă.

Se va institui și respecta protecția sanitară a captărilor de apă, minimum 50 m perimetral frontului de captare și zona de protecție a pârâului Morîșoara la 5 m de-o parte și alta a albiei minore.

6.5. Zone construite protejate

Pe suprafața zonei studiate sunt prezente 3 situri arheologice de importanță locală (B) : Poalele Vulcanului, La Vama și Drumul roman Drobeta – Bumbesti – Pasul Vîlcan – Ulpia Traiana.

Siturile arheologice sunt pe domeniul public. Ele sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare. Conform Studiului istoric anexat PUG Mun. Vulcan, elaborat de Dr. Arheolog Adriana Pescaru, zona de protecție a acestor situri este de 50 m.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale valorilor de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național. Se instituie interdicție temporară de construire pe aceste situri și în zona lor de protecție până la data emiterii Certificatului de descărcare arheologică.

6.6. Organizarea activităților de gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor în municipiul Vulcan este în conformitate cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor. Pentru zona studiată se propune extinderea sistemului local de gestiune a deșeurilor prin amplasarea de pubele pentru colectare diferențiată atât pentru fiecare construcție individuală cât și pentru zonele turistice mai aglomerate. Serviciul local de salubritate va prelua și aceste deșeuri.

Se interzic depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele construite, zonele plantate, protejate, în albiile apelor etc. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare. Actualele depozite de gunoi neautorizate se vor dezafecta.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea urbană.

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție sanitară este interzisă. Zonele de protecție impuse de activitățile de gospodărie comunală sunt de 500 m față de rampa de gunoi și 50 m față de cimitire. Ambele zone de protecție afectează partea nordică a zonei studiate. Rampa de gunoi va fi închisă în 2016, an după care se va permite autorizarea construcțiilor în zona de protecție.

7. Reguli cu privire la asigurarea construcțiilor și la apărarea interesului public

7.1. Expunerea la riscuri naturale

În conformitate cu planșele 2.1.- 2.8. - Situația existentă, nu au fost identificate zone cu riscuri naturale pe zona studiată.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

7.2. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze naturale, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de locuit O.G.R. nr. 108/1999.

Distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități cu riscuri sanitare din zona studiată sunt:

- rampe de gunoi	1000m
- cimitire	50m
- stație de epurare a apelor uzate	300m
- puț forat	10x10m
- gospodărie de apă	50x50m
- linii electrice de medie tensiune	12 m din ax
- linii electrice de înaltă tensiune	22 m din ax
- rețelelor magistrale de gaze	25 m din ax
- rețelelor magistrale de fibra optică	2 m din ax

7.3. Asigurarea echipării edilitare

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate 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. În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea finanțării necesare.

7.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Memoriul General și planșele 3.1.1. – 3.1.8 Reglementări Urbanistice. Zonificare Funcțională și 3.2.1. – 3.2.10 Reglementări Urbanistice. Organizarea Circulațiilor. Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei în care va fi amplasată se va face în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor. În cazul în care construcțiile noi sunt amplasate în arii protejate, chiar dacă sunt compatibile funcțional, autorizarea lor se va face în condițiile cuprinse în Articolul 18.

Funcțiunile urbane în conformitate cu RGU, reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în RGU - Anexa nr. 1.

Construcții de turism

Construcțiile de turism autorizarea acestora este stabilită conform HG 31/1996, prin avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul general de urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii.

7.5. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform RLU – secțiunea Unități Teritoriale de Referință: POT=35%, CUT=1,2

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol (a clădirilor) și suprafața terenului considerat (suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară). El exprimă raportul dintre construcții și spații libere/plantate în cadrul parcelei.

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat. El exprimă densitatea construirii. Limitele C.U.T. stabilite în prezentul RLU sunt valori maxime pe care acesta le poate avea.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T., completat cu coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., cu regimul de aliniere și înălțime, formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Aceste valori pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale, numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism cu caracter zonal P.U.Z. (în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată). Documentațiile de tip P.U.D. pot stabili reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

7.6. Lucrări de utilitate publică

Lista obiectivelor de utilitate publică aferente dezvoltării zonei studiate, zonele de amplasament și circulațiile de teren necesare sunt prezentate pe Planșele nr. 5.1. - 5.8. Obiective de Utilitate Publică.

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

Delimitarea terenurilor necesare obiectivelor de utilitate publică se stabilește prin documentații tehnice și studii de fezabilitate, iar autorizarea executării lor se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

În zonele în care s-a instituit servitute de utilitate publică, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU - Art. 16.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

8. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

8.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform RGU Anexei nr. 3.

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program. În general, se vor respecta normele sanitare și tehnice referitoare la însorire și iluminarea naturală conform cerințelor funcționale și a amplasamentului clădirilor

unele față de altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea boltei cerești din interiorul încăperilor.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de o oră și jumătate la solistițiul de iarnă, fie 2 ore în perioada 21 feb - 21 oct pentru clădiri de locuit și o oră pentru celelalte clădiri.

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

8.2. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc);
- conducte de alimentare cu apa și canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.”

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

Ampriza sau distanța dintre aliniamente va fi (conform Ordonanței nr.43/1997) :

- 24 m pentru drumurile județene

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților sunt de:

- 20 m din ax pentru drumurile județene

Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor între calea curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului pana la: 1,50 m de la marginea exterioara a șanturilor, la drumurile situate la nivelul terenului; 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu; 3 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înaltimea pana la 5,00 m inclusiv și 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m (O.G.R. nr. 43/1997, republicată).

Pentru străzile noi din teritoriul intravilan s-a stabilit următorul profil transversal:

- 7,00 m carosabil
- 1,00 m trotuar pe ambele părți

8.3. Amplasarea față de căile ferate din administrarea Regiei Autonome SNCFR
Nu este cazul.

8.4. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Regimul de aliniere (linia roșie) este limita convențională stabilită prin Regulamentul local de urbanism ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniament stradal, axul străzii, limita trotuarelor, etc).

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

- Pentru loturile noi s-a indicat aliniamentul și alinierea construcțiilor, vezi Planșele nr. 3.2.1. – 3.2.8. Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor;
- Pentru loturile existente se vor păstra alinierea construcțiilor propuse pe loturile noi din zonă sau se vor stabili prin documentații de tip PUZ

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

8.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu condiția respectării:

- distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil (1,9 m de la limita exterioară a ferestrelor sau balcoanelor, 0,6 m de la pereți fără ferestre);
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la :

- 4,00 m în cazul în care locuințele se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.
- 6,00 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H1/2, dar nu mai puțin de 4,00 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă modificându-se la 6,00 m.

La autorizarea executării construcțiilor se vor avea în vedere următoarele considerente:

- Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiunea productivă.
- Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice. Clădirile noi vor fi cuplate la clădirile învecinate construite la limită de proprietate.
- Distanța minimă admisă de codul civil între fatadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății (îngrădită sau nu) este de 1,90m.
- Pentru asigurarea respectării normelor de înscriere și de prevenire a incendiilor, între fatadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, este recomandabilă

o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

- Amplasarea anexelor gospodărești sau a unor construcții care se pot constitui în surse de poluare sau de incendiu, se va face cu respectarea distanțelor prevăzute de normele de igienă a populației și cele de protecție împotriva incendiilor

9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

9.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile RGU – Art. 25 și a Codului Civil, Art.616 – 619.

Organizarea circulației în zona studiată se va face în conformitate cu propunerile PUZ, Planșele 3.2.1. – 3.2.8. Reglementări urbanistice. Organizarea Circulațiilor și a actelor normative din acest domeniu: Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C242/1993.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod exceptional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alineatul de mai sus se determină conform RGU - Anexei nr. 4. Pentru zonele neconformate urbanistic, accesul la parcele se poate prelua printr-un drum local.

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

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Se va urmări asigurarea acceselor carosabile direct între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

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 mica de 0,50 m față de aceste circulații, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățime de minim 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D (redușă).

9.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se vor respecta RGU – Aer. 26, Codul Civil, Art 616 – 619, Legea 82/1998 și Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998.

Accesele pietonale trebuie să fie conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (CPH – 193).

Proprietarul al carui teren este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru o exploatare a fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu paguba ce s-ar putea ocaziona. Trecerea trebuie făcută pe partea ce ar scurta calea proprietarului fondului închis ca să iasă la drum. Cu toate acestea trebuie a se alege trecerea prin locul ce ar pricinui o mai puțină pagubă aceluia pe al carui loc urmează a fi deschisă trecerea.

10. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitară

10.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga 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.

Prevederile alineatelor de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde există rețele publice de apă și de canalizare.

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.

Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul locuințelor neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin ministații de epurare omologate de Ministerul Mediului sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință (Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, art. 27, art. 34).

10.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban în zonele protejate din intravilanul localităților, stabilite în condițiile legii, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, ori după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare destinate telefoniei și transmisiilor de date pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor, ori pe alte elemente/ structuri de această natură. Acestea se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.”

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare de telefonie și transmisie de date.

10.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orasului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria unităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

11.1. Parcelarea

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

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

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafață minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului anterior.

În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;

- funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent;
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilități de realizare a echipării edilitare.

Pentru îndeplinirea acestor condiții, prezentul Regulament prevede pentru parcelările noi suprafețe de minimum 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor etc.) și respectiv o suprafață de minimum 200 mp cu front la stradă de minimum 12 m în cazul în care se are în vedere realizarea unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

Pentru concesionare se vor păstra suprafețele loturilor propuse în acest PUZ conforme cu cele stipulate în Legea 50/1991 (republicată).

11.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alineatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii 350/2001 cu completările și modificările ulterioare. Pentru loturile noi constituite prin acest PUZ s-au reglementat regimurile de înălțime permise în cadrul fiecărui tip de lot și ele sunt detaliate în capitolul III al prezentului RLU. Pentru loturile existente se preia regimul de înălțime al loturilor învecinate.

Pentru construcțiile destinate instituțiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenuri pe care s-a instituit interdicție temporară de construire, ca și pentru toate celelalte investiții, regimul de înălțime se va stabili prin Planuri Urbanistice Zonale. Construcțiile pot avea și înălțimi mari dacă soluțiile sunt justificate din punct de vedere compozițional-urbanistic sau funcțional (dominante, capete de perspectivă, relaționarea cu silueta orașului sau închiderea câmpului vizual).

11.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Arhitectura construcțiilor noi sau a celor existente care vor fi modernizate va avea următoarele caracteristici:

- Fațadele vor fi tratate în stil arhitectural tradițional. Nu sunt permise construcții aparținând stilurilor moderne, fiind permise doar inserții moderniste care să accentueze, completeze sau să pună în valoare compoziția.
- Pentru fațade se vor folosi în mod preponderent tencuieli decorative sau placaje de lemn, piatră. Nu sunt permise balustrade exterioare (la terase, balcoane, scari, etc) din elemente de ipsos, metalice sau fier forjat ci doar de lemn sau zidărie eventual cu jardiniere.
- Se recomandă ferestrele dreptunghiulare sau triunghiulare (în cazul lucarnelor triunghiulare). Se vor evita formele de ferestre arcuite și sunt interzise cele rotunde, hexagonale sau alte tipuri de poligoane.
- Sunt permise numai acoperișuri de tip șarpantă cu pante cuprinse între 57% și 173% (30° - 60°) cu lucarne sau tabachere. Nu sunt permise acoperișuri tip terasă sau cu rupere de pantă în stilul mansardelor franțuzești. Se vor folosi învelitori de elemente ceramice, lemn (șită, șindrilă) sau materiale care imită elementele ceramice.
- Gama coloristică permisă este următoarea:
 - Pereți: alb sau culori pastel foarte deschise din nuanțe naturale de pământ (crem, bej, castaniu, maron, aramiu, ocru, cafeniu, etc)
 - Tîmplărie alb, culoarea lemnului sau culori asortate cu cele ale pereților
 - Elementele de lemn se vor păstra natur sau se vor vopsi în culori naturale de pământ
 - Învelitorile din alte materiale decât lemn sau ceramică vor avea culori apropiate de cele ale materialelor ceramice: roșu, cărămiziu, maro.

12. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

12.1. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, utilizarea domeniului public prin spații de parcare se stabilește prin autorizarea de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform RGU –Anexa nr. 5. Această anexă cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

12.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform RGU – Anexa nr. 6., Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din mediul urban și Legea nr. 343/2007 privind îmbunătățirea calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități. Valorile prevăzute în Anexa nr. 6 privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale și orientative. Acestea vor fi corelate cu specificul zonei și localității prin intermediul documentației de urbanism.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală (Legea 137/1995). Se recomandă plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren pentru suprafețele neocupate de clădiri, cel puțin a unui arbore la 100 mp pentru zonele rezidențiale și de dotări și să se amenajeze spații plantate pe cel puțin 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri pentru zonele de protecție.

Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

12.3. Împrejmuiri

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

- Pentru loturi existente aflate în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, maximum 2,2 m;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, maximum 1,8 m.Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Pentru loturile noi propuse pentru concesiune nu sunt permise construcții de împrejmuiri. Delimitarea parcelelor se va face prin vegetație: garduri vii, plantații decorative, arbori.

Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participante la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejază, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția de parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sitemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora).

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară ale clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maxima considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,2 m. Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

13. Dispoziții finale

13.1. Autorizarea directă

Constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenii prevăzute de HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare).

În acest caz condițiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea prevederilor tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin Certificatul de Urbanism.

La emiterea autorizației de construire se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin Certificatul de Urbanism și condițiile impuse de avizele și acordurile locale.

Pentru zonele delimitate în Planșele nr. 3.2.1. – 3.2.10. și obiectivele specificate, autorizarea executării lucrărilor de construire se va face în temeiul și cu respectarea prezentului P.U.Z.

13.2. Organele administrației publice competente

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 concreta a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin Certificatul de Urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

13.3. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Contenciosul administrativ este activitatea de soluționare, cu putere de adevăr legal, de către instanțele de contencios administrativ competente potrivit legii, a conflictelor juridice în care cel puțin una dintre părți este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a născut din adoptarea sau emiterea unui act administrativ de autoritate, ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

14. Destinația terenurilor și a construcțiilor

Conform Art. 37 din R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevazute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului.

15. Zone și subzone funcționale

Pentru o mai corectă înțelegere și aplicare a reglementărilor urbanistice în teritoriul intravilan și acordării autorizațiilor de construire, zona construită a fost împărțită în zone funcționale în conformitate cu Planșele 2.1.-2.8. – Situația existentă și Planșele 3.1.1. – 3.1.10. – Reglementări urbanistice. Zonificare Funcțională. Delimitarea zonelor funcționale are un rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora conform RGU, planșele 3.2.1.-3.2.8. Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor.

16. Asigurarea compatibilității funcțiilor

16.1. Asigurarea compatibilităților funcțiilor în cadrul propunerilor privind dezvoltarea zonei Pasul Vlcan, s-a realizat cu respectarea Art. 14 din R.G.U. și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa nr. 1 din R.G.U.

16.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 98/1994 art. 3 – 5, art. 7 – 10 și art. 13 – 15.

Ținând seama de Art. 10 din R.G.U., distanțele minime de protecție sanitară pentru obiectivele ce produc disconfort și unele zone funcționale din cadrul teritoriului studiat, sunt:

- rampe de gunoi	1000m
- cimitire	50m
- stație de epurare a apelor uzate	300m
- puț forat	10x10m
- gospodărie de apă	50x50m
- linii electrice de medie tensiune	12 m din ax
- linii electrice de înaltă tensiune	22 m din ax
- rețelelor magistrale de gaze	25 m din ax
- rețelelor magistrale de fibra optică	2 m din ax

Mentionăm ca distanțele maxime de protecție sanitară pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe direcția vântului dominant conform (rozei vânturilor). Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

16.3. Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în Planșele nr. 3.1.1. – 3.1.8. – Reglementări urbanistice. Zonificare Funcțională. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform planșei care cuprinde delimitarea U.T.R. – urilor Planșa 6.1. – Amplasarea UTR în teritoriu, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale, cu funcțiuni specializate. Fiecare zonă funcțională este formată din una sau mai multe subzone funcționale și este reprezentată printr-o culoare caracteristică.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu, având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Este delimitata prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

U.T.R.- ul poate cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

În Zona turistică Pasul Vîlcan s-au delimitat următoarele UTR-uri:

- UTR 1 – CRUCEA LUI BOGDAN
- UTR 2 – TRECĂTOAREA LUPILOR
- UTR 3 – LA TREI FAGI
- UTR 4 – PASUL VÎLCAN
- UTR 5 – CASTELUL DIN CARPAȚI
- UTR 6 - INSTALAȚII DE TRANSPORT PE CABLU
- UTR 7 – REFUGIUL 1. REFUGIUL 2
- UTR 8 – VEREȘTI

ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL INTRAVILAN

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

- L** - zona locuințe unifamiliale și case de vacanță;
- M** - zona mixtă (dotări publice și servicii, locuințe unifamiliale);
- IS** - zona construcții administrative și servicii publice;
- IA** - zona unități industriale și agro – zootehnice;
- P** - zona de parc, sport, turism, recreere, protecție;
- Gc** - zona gospodărie comunală, cimitire și construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- Cc** - zona căilor de comunicație și construcții aferente (rutiere, aeriene);
- AH** - zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Pentru o stabilire mai eficientă a reglementarilor s-a analizat în detaliu fiecare zona funcțională, rezultând subzone functionale ca subdiviziuni cu funcții specializate.

Se disting astfel:

- L** - zona locuințe unifamiliale și case de vacanță;
 - Li – locuințe unifamiliale, case de vacanță și dotări aferente;
- M** - zona mixtă – cuprinde subzona:
 - Mli – locuințe unifamiliale – case de vacanță, dotări publice și servicii;
- IS** - zona construcții administrative și servicii publice;
- IA** - zona unități producție industrială și agro-zootehnice cu subzona:
 - IAz – ferme zootehnice.
- P** - zona de parc, sport, turism, recreere, protecție:
 - Pp – parcuri;
 - Ppd – plantații de protecție și decorative;
- GC** - zona gospodărie comunală cu subzonele:

- GCa – gospodării de apă;
- CC** - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona:
 - CCr – căi de comunicație rutieră;
 - CCaa – căi de comunicație aeriană și amenajările aferente;
 - Ccra – căi de comunicație rutieră și amenajările aferente;
- AH** - zona terenurilor aflate permanent sub ape;

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o și mai bună operativitate a folosirii regulamentului local de urbanism și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a subîmpărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii:

- Funcțiune predominantă;
- Limite cadastrale și naturale;
- Axele străzilor principale

și cuprinde prescripții de constructibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale precum și reglementările U.T.R. respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai aceluia U.T.R. la care se referă.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt reprezentate grafic în Planșele 6.1. – 6.9. Unități teritoriale de referință, extrase din planșele de Reglementări urbanistice din partea desenată a documentației de urbanism.

- UTR 1 – CRUCEA LUI BOGDAN
- UTR 2 – TRECĂTOAREA LUPILOR
- UTR 3 – LA TREI FAGI
- UTR 4 – ZONA PASUL VÎLCAN
- UTR 5 – CASTELUL DIN CARPAȚI
- UTR 6 – INSTALAȚII DE TRANSPORT PE CABLU
- UTR 7 – REFUGIUL 1. REFUGIUL 2
- UTR 8 – VEREȘTI

PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

- UTR 1 – CRUCEA LUI BOGDAN**
- UTR 2 – TRECĂTOAREA LUPILOR**
- UTR 3 – LA TREI FAGI**
- UTR 4 – PASUL VÂLCAN**
- UTR 8 – VEREȘTI**

CAPITOLUL I – Generalități

Unități teritoriale de referință constituite în principal din zone destinate construirii de unități de cazare, dotări și servicii.

Regim maxim de înălțime

- S+P+2+m pentru UTR 1,2,3,8
- D+P+1+m pentru UTR 4 – lotizări noi zona nord-estică
- D+P+m pentru UTR 4 – lotizări noi și existente zona sud -vestică

POT= maximum 35%

CUT= maximum 1,2

Situri arheologice – UTR 1,2,3,4,8

Zone de protecție a rețelelor tehnico-edilitare magistrale – UTR 8

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale:

- EXISTENT

L - zona locuințe unifamiliale și case de vacanță;

- Li – locuințe unifamiliale, case de vacanță și dotări aferente;

IS - zona construcții administrative și servicii publice;

AG - pășune

IA - zona unități industriale și agro – zootehnice;

GC - zona gospodărie comunală cu subzonele:

- GCa – gospodării de apă;

CC - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona:

- CCr – căi de comunicație rutieră, DJ664;
- Ccaa - căi de comunicație aeriană, instalații de transport pe cablu și amenajări aferente;
- Ccra - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

AH - zona terenurilor aflate permanent sub ape;

- PROPUNERI

M - zona mixtă;

- Mli – locuințe individuale – case de vacanță, dotări publice și servicii;
- IS** - zona construcții administrative și servicii publice;
- IA** - zona unități producție industrială și agro-zootehnice cu subzona:
 - IAz – ferme zootehnice.
- P** - zona de parc, sport, turism, recreere, protecție:
 - Pp – parcuri;
 - Ppd – plantații de protecție și decorative;
- GC** - zona gospodărie comunală cu subzonele:
 - GCa – gospodării de apă;
- CC** - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:
 - CCr – căi de comunicație rutieră;
 - Ccra – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.
- AH** - zona terenurilor aflate permanent sub ape;

Art. 2. – Funcțiunea dominantă:

- Locuințe unifamiliale, case de vacanță
- Construcții administrative și servicii specifice activităților de turism: unități de cazare, unități de alimentație publică, comerț și alte tipuri de servicii specifice sporturilor de iarnă / vară, etc.

Art. 3. – Funcțiunile complementare admise sunt:

- parcuri, recreere, agrement, protecție - spații verzi amenajate;
- sport;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- unități productive agricole cu caracter familial (stână) în UTR 4;
- unități de gospodărie comunală
- circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- circulații aeriene: instalații de transport pe cablu și părții aferente
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAPITOLUL II – Utilizare funcțională

Art. 4. – Utilizări permise

- construcții noi de locuințe – case de vacanță cu regim de înălțime D+P - S+P+2+m;
- construcții noi de dotări, servicii și echipamente publice :
 - unități turistice : hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc;
 - lăcașuri de cult;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - unități de producție și depozitare nepoluante și de dimensiuni mici
 - servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul;
 - loisir și sport în spații acoperite;
- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, reconversie, renovare, consolidare, reparații și modernizare la nivelul fondului construit cu respectarea prezentului RLU.

- investiții necesare îmbunătățirii calității funcționării construcțiilor și a confortului urban;
- amenajări exterioare aferente construcțiilor;
- parcuri, spații verzi, plantații de protecție și decorative
- mobilier urban și monumente de for public (conforme cu avizele Ministerului Culturii și Patrimoniului Național)
- căi de comunicație rutieră și aeriană
- stationarea autovehiculelor în spații publice special amenajate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și de gospodărie comunală;
- se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții

În conformitate cu P.U.Z. și R.L.U. CAPITOLUL IV, cu următoarele observații:

- Autorizarea construcțiilor noi în cazul dotărilor publice și serviciilor (unități turistice, comerciale sau de servicii) pe loturile concesionate se va face cu respectarea prezentului RLU
- Autorizarea construcțiilor noi în cazul dotărilor publice și serviciilor (unități turistice, comerciale sau de servicii) pe terenurilor proprietate privată a persoanelor fizice se va face cu justificarea soluției în documentații P.U.Z. sau P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să se încadreze în prescripțiile aplicate loturilor concesionate din zona studiată
- Autorizarea construcțiilor pe loturile traversate de conducta de aducțiune a apei se va face numai după devierea acestei rețele conform Planșei nr. 4.3. – Reglementări edilitare (UTR 1)
- Toate clădirile cu funcțiune mixtă vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30 %** din ADC pentru fiecare operațiune.
- Orice intervenții în zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată.
- Protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă, canalizare precum și a căilor de comunicație în conformitate cu avizele de specialitate (traseele exacte ale rețelelor tehnico-edilitare majore și condițiile de amplasare a construcțiilor în raport cu acestea și RGU – Art.11, CAPITOLUL II, pct. 7.2);
- Protecția cursurilor de apă și a lucrărilor aferente acestora (Legea apelor nr. 107/1996 – republicată în 2010, RGU – Art. 7 și CAPITOLUL II pct. 6.4. din RLU);
- Protecția sanitară față de cimitire, unități cu profil zootehnic, rampa de gunoi și stațiile de epurare (O.M.S. nr. 536/1997);

Art. 6. – Interdicții temporare

- Interdicție temporară de construire pentru loturile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice până la aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD conform legii (nu se include cazul construirii de locuințe de vacanță sau permanente) – Trupurile Verești și Crucea lui Bogdan – astfel:
 - Locuințe de vacanță sau permanente – autorizare directă conform RUL aferent prezentului PUZ
 - Dotari publice și servicii – autorizare conform PUD elaborat ulterior (care să se încadreze în prescripțiile prezentului PUZ)
 - Lotizări (dezmembrări de terenuri în minimum 4 loturi) autorizare conform PUZ elaborat ulterior (care să se încadreze în prescripțiile prezentului PUZ)
- Interdicție temporară de construire până la închiderea rampei de gunoi – 2016 – trupul Verești
- Interdicție temporară de construire pentru cabanele existente până la aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUD conform legii și cu încadrarea în prescripțiile Regulamentului de urbanism aferent prezentului PUZ – Trup Pasul Vîlcan
- Interdicție temporară de construire până la data emiterii Certificatului de descărcare arheologică în zonele cu situri arheologice (inclusiv zona de protecție a acestora) – Trupurile Verești, Crucea lui Bogdan, Trecătoarea Lupilor, Trei Fagi, Pasul Vîlcan

Art. 7. – Interdicții definitive (permanente)

- Interdicție definitivă de construire pentru zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare cu excepția echipamentelor specifice – Trup Pasul Vîlcan
- Interdicție definitivă de construire pentru zonele de protecție ale cimitirelor 50 m (cimitirele sunt la limita nordică a zonei studiate, nefăcând parte din zona studiată) – trup Verești

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Construirea în zonele de protecție a rețelelor edilitare.
- Construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior aduc prejudicii valorilor arhitecturale și urbanistice din zonă;
- Construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă;
- Se interzice amplasarea de tarabe, chioșcuri pe domeniul public;
- Amplasarea de panouri publicitare mari pe fațadele construcțiilor și pe domeniul public sau privat;

- Plantațiile mari sau amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele istorice sau desfășurarea în bune condiții a traficului auto și pietonal.
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor ;
- 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;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Pentru un arbore tăiat pentru realizarea unei construcții se vor planta alți 5 arbori și replantarea aceluia care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

CAPITOLUL III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU, ținând cont de subzonele pentru care s-au stabilit interdicții temporare sau definitive de construcții, conform cap. IV. 2., art. 5, 6 și 7 (conform planșelor 3.2.1.-3.2.5 Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor).

Construcțiilor administrative și dotărilor publice:

Principii:

- Cerere potențială;
- Zona deservită;
- Raza de servire;
- Suprafața minimă de teren / locuitor;

Reguli:

- În zone cu vecinătăți liniștite, fără surse de poluare;
- Pe terenuri stabile și salubre;
- Parcelele vor avea asigurate accese carosabile și pietonale precum și locuri suficiente de parcare;
- Amplasarea construcțiilor pe lot corect în raport cu punctele cardinale și cu direcția vânturilor dominante;
- Asigurarea echipării edilitare conforme cu funcțiunea;
- Asigurarea condițiilor de siguranță în exploatare ;
- Retrageri de minimum 20 m de la aliniament;

Amenajări sportive

Principii:

- accesibilitatea pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- cuplarea amenajărilor sportive diferite;

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante;
- evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăștinoase;

- amplasarea preferențială în zone specializate;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- echiparea tehnico – edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi și plantate în funcție de tipul amenajărilor.

Unități pentru turism

A se vedea și Anexa nr. 1, pct 1.10. din R.G.U

Principii:

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- accesibilitate la transport și comunicații;
- conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport.

Reguli:

- evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico – edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc..

Spații verzi amenajate

<i>Zona verde</i>	<i>Cerere potențială totală populație</i>	<i>Suprafață deservită</i>	<i>Raza de servire</i>
Parc și grădini publice	5,0 mp/locuitor	Localitate	1000 – 1500 m
Zone agrement	15 ha/1000 locuitori	Localitate	25 – 30 km
Parc – complex sportiv	5,0 mp/locuitor	Min. 7000 locuitori	1000 – 2000 m

Unități de gospodărie comunală

- Se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice);
- Aspectul arhitectural – urbanistic al zonei să nu fie afectat. Se vor asigura mascări cu perdele de protecție a incintelor vizibile dinspre drumul public;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri.
- Toate rețele edilitare se vor amplasa subteran

Căi de comunicație și construcții aferente

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:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, înprejmuii sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Pentru aspectul exterior se recomandă:

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor R.G.U. – Art.33 și Anexa nr. 5 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93.

Art. 8. – Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 17 și Anexa 3 precum și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II pct. 8.1.

- se vor respecta prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea asigurării cerințelor privind însorirea, iluminatul natural al încăperilor, perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise, cerințele specifice legate de buna funcționare a clădirii;
- se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – art. 2.

REGULI DE AMPLASARE SAU RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 9. – Amplasarea față de drumurile publice

Se va face cu respectarea P.U.Z., RGU – Art. 18. și cu legislația specifică din domeniu: Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 48/1998 și Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor.

Aliniamentele loturilor noi, propuse pentru concesiune sunt prezentate în Planșele nr. 3.2.1. – 3.2.85. Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor.

Art. 10. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament

Conform reglementărilor P.U.Z. și cu următoarele observații:

- Clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- Clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- Clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

Pentru loturile noi propuse pentru concesiune situate în cadrul UTR 1, 2, 3, 4

TIP DE LOT 1

Aliniere - distanta fata de aliniament 5,0m

TIP DE LOT 2 – imobile cuplate

Aliniere - distanta fata de aliniament 5,0m

TIP DE LOT 3

Aliniere - distanta fata de aliniament 2,0m

TIP DE LOT 4

Aliniere - distanta fata de aliniament 3,0m

TIP DE LOT 5 – imobile cuplate

Aliniere - distanta fata de aliniament 3,0m

TIP DE LOT 6

Aliniere - distanta fata de aliniament 3,0m

TIP DE LOT 7

Aliniere - distanta fata de aliniament 5,0m

TIP DE LOT 8 – imobile cuplate

Aliniere - distanta fata de aliniament 5,0m

TIP DE LOT 9

Aliniere - distanta fata de aliniament 5,0m

TIP DE LOT 10 – imobile cuplate

Aliniere - distanta fata de aliniament 3,0m

Pentru loturile existente în UTR 8 se vor respecta alinierea existente sau conform PUZ, PUD ulterioarei acestui PUZ

Pentru construcțiile existente în UTR 4 conform PUD ulterior acestui PUZ

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei

Conform P.U.Z., RGU - Art. 24 și Art. 30, cu Regulile de bază cuprinse în prezentul regulament CAPITOLUL II pct. 8.5., precum și cu respectarea și conservarea țesutului urban, conform planșelor 3.2.1. – 3.2.8. Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor.

- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de

calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10.0 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

Pentru loturile noi propuse pentru concesionare situate în cadrul UTR 1, 2, 3, 4

TIP DE LOT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Distanța față de limitele laterale 3,0m

Distanța față de limita posterioară 3,0m

Pentru loturile existente în UTR 8 se vor respecta prescripțiile codului civil sau conform PUZ, PUD ulterioare prezentului PUZ

Pentru construcțiile existente în UTR 4 conform PUD ulterior prezentului PUZ

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13. – Accesele carosabile

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 25 și Anexa 4 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 9.1.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor în toate cazurile trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

Art. 14. – Accesele pietonale

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 26 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 9.2. precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces – direct sau prin servitute de trecere – la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul M.T. 49/1998).

Accesele pietonale pentru clădirile ce adăpostesc instituții și servicii publice vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice pentru deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 15. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 27 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.1. și a recomandărilor din avizele de specialitate.

- Orice construcție nouă destinată instituțiilor publice și serviciilor trebuie să fie racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Restul echipării tehnico-edilitare se va rezolva în funcție de posibilități;
- Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate prin legislația în vigoare sunt neconstruibile.

Art. 16. – Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 28 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.2.

Art. 17. – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 29 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.3.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMESIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 18. – Parcelare / Reparcelare

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 30 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.1.

Pentru UTR 8 dezmembrarea proprietăților private în mai mult de 4 loturi se va face cu PUZ ulterior care se va încadra prescripțiile prezentului PUZ.

Art. 19. – Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 31, și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.2.

În cazul realizării de noi construcții, înălțimea acestora va respecta fie înălțimea dominantă a clădirilor de pe stradă, fie înălțimea clădirilor alăturate.

Pentru loturile noi propuse pentru concesiune situate în cadrul UTR 1, 2, 3, 4, 8

TIP DE LOT 1,2,3,4,5

Regim maxim de inaltime S+P+2+m

TIP DE LOT 6,7,8

Regim maxim de inaltime D+P+1+m

TIP DE LOT 9,10

Regim maxim de inaltime D+P+m

Pentru loturile existente în UTR 8 regimul maxim de înălțime va fi de S+P+2+m inclusiv pentru construcțiile conformate prin documentații PUZ, PUD ulterioare

Pentru construcțiile existente în UTR 4 maximum P+m

Art. 20. – Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 32 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.3.

Arhitectura construcțiilor noi sau a celor existente care vor fi modernizate va avea următoarele caracteristici:

- Fațadele vor fi tratate în stil arhitectural tradițional. Nu sunt permise construcții aparținând stilurilor moderne, fiind permise doar inserții moderniste care să accentueze, completeze sau să pună în valoare compoziția.
- Pentru fațade se vor folosi în mod preponderent tencuieli decorative sau placaje de lemn, piatră. Nu sunt permise balustrade exterioare (la terase, balcoane, scari, etc) din elemente de ipsos, metalice sau fier forjat ci doar de lemn sau zidărie eventual cu jardiniere.
- Se recomandă ferestrele dreptunghiulare sau triunghiulare (în cazul lucarnelor triunghiulare). Se vor evita formele de ferestre arcuite și sunt interzise cele rotunde, hexagonale sau alte tipuri de poligoane.
- Sunt permise numai acoperișuri de tip șarpantă cu pante cuprinse între 57% și 173% (30° - 60°) cu lucarne sau tabachere. Nu sunt permise acoperișuri tip terasă sau cu rupere de pantă în stilul mansardelor franțuzești. Se vor folosi învelitori de elemente ceramice, lemn (șită, șindrilă) sau materiale care imită elementele ceramice.
- Gama coloristică permisă este următoarea:
 - Pereți: alb sau culori pastel foarte deschise din nuanțe naturale de pământ (crem, bej, castaniu, maron, aramiu, ocru, cafeniu, etc)
 - Tîmplărie alb, culoarea lemnului sau culori asortate cu cele ale pereților
 - Elementele de lemn se vor păstra natur sau se vor vopsi în culori naturale de pământ
 - Învelitorile din alte materiale decât lemn sau ceramică vor avea culori apropiate de cele ale materialelor ceramice: roșu, cărămiziu, maro.

Art. 21. – Procentul de ocupare a terenului

Pentru loturile noi propuse pentru concesionare situate în cadrul UTR 1, 2, 3, 4, 8

TIP DE LOT 1,2,3,4,5,6,7,8

POT 35%

CUT 1,2

TIP DE LOT 9, 10

POT 35%

CUT 1,0

Pentru loturile existente în UTR 8 :

POT 35%

CUT 1,2

Pentru construcțiile existente în UTR 4 conform PUD

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

Art. 22. – Parcaje

Se vor respecta prevederile R.G.U.- Art. 33 și Anexa 5 și Anexa 2 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.1. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate și a necesarului de locuri de parcare pentru fiecare tip de funcțiune în parte.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci înafara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

Art. 23. – Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 34 și Anexa 6, și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.2.

- Autorizațiile de construire vor conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația clădirii;
- Suprafețele marcate ca spații verzi în Planșele 3.1.1. – 3.1.8. – Reglementări urbanistice.Zonificare funcțională nu pot primi altă destinație;
- În grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime;
- În zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art. 24. – Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 35 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.3.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Pentru loturile concesionate nu sunt permise împrejmuiri. Delimitarea loturilor se va face prin elemente vegetale: plantații decorative, garduri vii, arbori sau arbuști

UTR 5 – CASTELUL DIN CARPAȚI

CAPITOLUL I – Generalități

Unitate teritorială de referință constituită în jurul stațiilor de telegondolă (sosire telegondola 1 și plecare telegondola 2) cuprinzând pe lângă acestea, funcțiuni administrative și hotelul Castelul din Carpați propus pentru definirea imaginii stațiunii Pasul Vilcan cu descrierile din romanul Castelul din Carpați al scriitorului francez Jules Verne.

Regim maxim de înălțime

- S+P+m pentru construcții administrative
- Conform PUZ ulterior pentru hotelul Castelul din Carpați

POT= maximum 35% sau conform PUZ ulterior pentru hotelul Castelul din Carpați

CUT= maximum 1,2 sau conform PUZ ulterior pentru hotelul Castelul din Carpați

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale:

• EXISTENT

AG - pășune

CC - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona:

- Ccaa - căi de comunicație aeriană, instalații de transport pe cablu și amenajări aferente;
- Ccra - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

• PROPUNERI

IS - zona construcții administrative și servicii publice;

P - zona de parc, sport, turism, recreere, protecție:

- Ppd – plantații de protecție și decorative;

CC - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- CCr – căi de comunicație rutieră;
- Ccra – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.
- Cca – căi de comunicație aeriană și amenajări aferente.

Art. 2. – Funcțiunea dominantă:

- Construcții administrative și servicii specifice activităților de turism: unități de cazare, unități de alimentație publică, comerț și alte tipuri de servicii specifice sporturilor de iarnă / vară, etc.
- circulații aeriene: instalații de transport pe cablu și pârtii aferente

Art. 3. – Funcțiunile complementare admise sunt:

- parcuri, recreere, agrement, protecție - spații verzi amenajate;
- mobilier urban;
- circulații pietonale și carosabile;

- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAPITOLUL II – Utilizare funcțională

Art. 4. – Utilizări permise

- construcții noi de dotări, servicii și echipamente publice :
 - unități turistice : hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc;
 - comerț cu amănuntul;
- construcții noi de echipamente pentru transportul aerian pe cablu
- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, reconversie, renovare, consolidare, reparații și modernizare la nivelul fondului construit cu respectarea prezentului RLU.
- investiții necesare îmbunătățirii calității funcționării construcțiilor și a confortului urban;
- amenajări exterioare aferente construcțiilor;
- spații verzi, plantații de protecție și decorative
- mobilier urban
- căi de comunicație rutieră și aeriană
- staționarea autovehiculelor în spații publice special amenajate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și de gospodărie comunală;
- se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții

În conformitate cu P.U.Z. și R.L.U. CAPITOLUL IV, cu următoarele observații:

- Autorizarea construcțiilor noi în cazul dotărilor publice și serviciilor (unități turistice, comerciale sau de servicii) pe loturile concesionate se va face cu respectarea prezentului RLU
- Autorizarea hotelului castelul din Carpați se va face conform studiilor de fezabilitate și PUZ ulterioare prezentei documentații
- Protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă, canalizare precum și a căilor de comunicație în conformitate cu avizele de specialitate (traseele exacte ale rețelelor tehnico-edilitare majore și condițiile de amplasare a construcțiilor în raport cu acestea și RGU – Art.11, CAPITOLUL II, pct. 7.2);

Art. 6. – Interdicții temporare

- Interdicție temporară de construire pentru hotelul Castelul din Carpați până la aprobarea studiilor de fezabilitate și documentației de urbanism de tip PUZ ulterioare prezentei documentații

Art. 7. – Interdicții definitive (permanente)

- Interdicție definitivă de construire pentru zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare cu excepția echipamentelor specifice – Trup Pasul Vîlcan

Sunt interzise urmatoarele activități:

- Construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Construirea în zonele de protecție a rețelelor edilitare.
- Construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior aduc prejudicii valorilor arhitecturale și urbanistice din zonă;
- Se interzice amplasarea de tarabe, chioșcuri pe domeniul public;
- Amplasarea de panouri publicitare mari pe fațadele construcțiilor și pe domeniul public sau privat;
- Plantațiile mari sau amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele istorice sau desfășurarea în bune condiții a traficului auto și pietonal.
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor ;
- Se interzic orice amenajări care sa atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice si gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Pentru un arbore tăiat pentru realizarea unei construcții se vor planta alti 5 arbori și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

CAPITOLUL III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respectă prevederile RGU conform cap. IV. 2., art. 5, 6 și 7 (conform planșelor 3.1.6. și 3.2.6 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

Unități pentru turism – Hotel Castelul din Carpați

A se vedea și Anexa nr. 1, pct 1.10. din R.G.U

Principii:

- vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- accesibilitate la transport și comunicații;
- conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică, cu instituții culturale și alte amenajări pentru sport.

Reguli:

- evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- echiparea tehnico – edilitară;
- asigurarea parcajelor;
- spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc..

Art. 8. – Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 17 și Anexa 3 precum și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II pct. 8.1.

- se vor respecta prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea asigurării cerințelor privind însorirea, iluminatul natural al încăperilor, perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise, cerințele specifice legate de buna funcționare a clădirii;
- se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – art. 2.

REGULI DE AMPLASARE SAU RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 9. – Amplasarea față de drumurile publice

Se va face cu respectarea P.U.Z., RGU – Art. 18. și cu legislația specifică din domeniu: Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 48/1998 și Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor.

Aliniamentele loturilor noi, propuse pentru concesiune sunt prezentate în Planșele nr. 3.2.1. – 3.2.8. Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor.

Art. 10. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament

Conform reglementărilor P.U.Z. și cu următoarele observații:

- Clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- Clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- Clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

Pentru hotelul Castelul din Carpați conform cu studiile de fezabilitate și documentațiile de urbanism – PUZ ulterioare prezentei documentații

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei

Conform P.U.Z., RGU - Art. 24 și Art. 30, cu Regulile de bază cuprinse în prezentul regulament CAPITOLUL II pct. 8.5., precum și cu respectarea și conservarea țesutului urban, conform planșelor 3.1.6. – 3.2.6. Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor.

Pentru hotelul Castelul din Carpați conform cu studiile de fezabilitate și documentațiile de urbanism – PUZ ulterioare prezentei documentații

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13. – Accesele carosabile

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 25 și Anexa 4 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 9.1.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor în toate cazurile trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

Art. 14. – Accesele pietonale

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 26 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 9.2. precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare la modul de acces – direct sau prin servitute de trecere – la dimensiunile trotuarelor și la diversificarea funcțională a spațiilor pietonale (Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 și Ordinul M.T. 49/1998).

Accesele pietonale pentru clădirile ce adăpostesc instituții și servicii publice vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice pentru deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 15. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 27 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.1. și a recomandărilor din avizele de specialitate.

- Orice construcție nouă destinată instituțiilor publice și serviciilor trebuie să fie racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Restul echipării tehnico-edilitare se va rezolva în funcție de posibilități;
- Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate prin legislația în vigoare sunt neconstruibile.

Art. 16. – Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 28 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.2.

Art. 17. – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 29 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.3.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMESIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 18. – Parcelare / Reparcelare

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 30 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.1.

Art. 19. – Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 31, și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.2.

Pentru hotelul Castelul din Carpați conform cu studiile de fezabilitate și documentațiile de urbanism – PUZ ulterioare prezentei documentații

Art. 20. – Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 32 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.3.

Pentru hotelul Castelul din Carpați conform cu studiile de fezabilitate și documentațiile de urbanism – PUZ ulterioare prezentei documentații

Art. 21. – Procentul de ocupare a terenului

POT	35%
CUT	1,2

Pentru hotelul Castelul din Carpați conform cu studiile de fezabilitate și documentațiile de urbanism – PUZ ulterioare prezentei documentații

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

Art. 22. – Parcaje

Se vor respecta prevederile R.G.U.- Art. 33 și Anexa 5 și Anexa 2 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.1. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate și a necesarului de locuri de parcare pentru fiecare tip de funcțiune în parte.

Art. 23. – Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 34 și Anexa 6, și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.2.

- Autorizațiile de construire vor conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația clădirii;
- În grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- În zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art. 24. – Împrejmuiri

Nu sunt permise împrejmuiri

UTR 6 – INSTALAȚII DE TRANSPORT PE CABLU: T1, T2, T3

CAPITOLUL I – Generalități

Unitate teritorială de referință constituită din 3 trupuri intravilan ce deservește exclusiv instalațiile de transport aerian pe cablu.

Regim maxim de înălțime
P

POT= 35%
CUT= 1,2

Zona de protecție a Sitului ecologic Natura 2000 – Nordul Gorjului de Vest

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale:

- EXISTENT

AG - pășune

- PROPUNERI

IS - zona construcției administrative și servicii publice;

CC - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- CCr – căi de comunicație rutieră;

Art. 2. – Funcțiunea dominantă:

- servicii specifice activităților de turism: apre ski
- circulații aeriene: instalații de transport pe cablu și pârtii aferente

Art. 3. – Funcțiunile complementare admise sunt:

- spații verzi decorative și de protecție;
- mobilier urban;
- circulații pietonale;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.
- Construcții pentru gospodărie comunală

CAPITOLUL II – Utilizare funcțională

Art. 4. – Utilizări permise

- construcții noi de dotări, servicii și echipamente publice: apre ski
- construcții noi de echipamente pentru transportul aerian pe cablu
- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, reconversie, renovare, consolidare, reparații și modernizare la nivelul fondului construit cu respectarea prezentului RLU.
- investiții necesare îmbunătățirii calității funcționării construcțiilor și a confortului urban;

- amenajări exterioare aferente construcțiilor;
- spații verzi, plantații de protecție și decorative
- mobilier urban
- căi de comunicație pietonală
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și de gospodărie comunală;
- se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea programelor și măsurilor ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea construcțiilor se va face în conformitate cu avizul Administrației Sitului ecologic Natura 2000

Art. 6. – Interdicții temporare

- Nu este cazul

Art. 7. – Interdicții definitive (permanente)

Sunt interzise următoarele activități:

- Construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Construirea în zonele de protecție a rețelelor edilitare.
- Construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior aduc prejudicii valorilor arhitecturale și urbanistice;
- Amplasarea de panouri publicitare mari pe fațadele construcțiilor și pe domeniul public sau privat;
- Plantațiile mari sau amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele istorice sau desfășurarea în bune condiții a traficului auto și pietonal.
- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfasurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor ;
- Se interzic orice amenajări care sa atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentata de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice si gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Pentru un arbore tăiat pentru realizarea unei construcții se vor planta alti 5 arbori și replantarea acelora care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

CAPITOLUL III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respectă prevederile RGU conform cap. IV. 2., art. 5, 6 și 7 (conform planșelor 3.1.7. și 3.2.7 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

Art. 8. – Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 17 și Anexa 3 precum și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II pct. 8.1.

- se vor respecta prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea asigurării cerințelor privind însorirea, iluminatul natural al încăperilor, perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise, cerințele specifice legate de buna funcționare a clădirii;
- se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – art. 2.

REGULI DE AMPLASARE SAU RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 9. – Amplasarea față de drumurile publice

Se va face cu respectarea P.U.Z., sunt permise numai amenajări de circulații pietonale.

Art. 10. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament

Conform reglementărilor P.U.Z. (Planșele 3.1.7. și 3.2.7 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei

Conform reglementărilor P.U.Z (Planșele 3.1.7. și 3.2.7 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13. – Accesele carosabile

Nu sunt permise

Art. 14. – Accesele pietonale

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 26 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 9.2. precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare.

Accesele pietonale pentru apres ski vor fi astfel conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice pentru deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 15. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 27 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.1. și a recomandărilor din avizele de specialitate.

- Orice construcție nouă destinată construcțiilor administrative și serviciilor trebuie să fie racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Restul echipării tehnico-edilitare se va rezolva în funcție de posibilități;
- Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate prin legislația în vigoare sunt neconstruibile.

Art. 16. – Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 28 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.2. și reglementările cuprinse în Planșa 4.7. Reglementări edilitare.

Art. 17. – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 29 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.3.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMESIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 18. – Parcelare / Reparcelare

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 30 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.1.

Art. 19. – Înălțimea construcțiilor

Se recomandă ca regim de înălțime P

Art. 20. – Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 32 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.3.

Art. 21. – Procentul de ocupare a terenului

POT	35%
CUT	1,2

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

Art. 22. – Parcaje

Nu sunt permise.

Art. 23. – Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 34 și Anexa 6, și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.2.

- În zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art. 24. – Împrejmuiri

Nu sunt permise împrejmuiri

UTR 7 – REFUGII TURISTICE : R 1, R 2

CAPITOLUL I – Generalități

Unitate teritorială de referință constituită din 2 trupuri intravilan rezervate construirii refugiilor montane.

Regim maxim de înălțime
P+m

POT= 35%
CUT= 1,2

Zona de protecție a Sitului ecologic Natura 2000 – Nordul Gorjului de Vest și a Parcului Național Defileul Jiului

Art.1. – Tipurile de subzone funcționale:

- EXISTENT

AG - pășune

- PROPUNERI

IS - zona construcții administrative și servicii publice;

CC - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- CCr – căi de comunicație rutieră;

Art. 2. – Funcțiunea dominantă:

- Echipamente publice specifice activităților de turism: refugii montane

Art. 3. – Funcțiunile complementare admise sunt:

- spații verzi decorative și de protecție;
- circulații pietonale;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAPITOLUL II – Utilizare funcțională

Art. 4. – Utilizări permise

- construcții noi de echipamente publice: refugii montane
- se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, reconversie, renovare, consolidare, reparații și modernizare la nivelul fondului construit cu respectarea prezentului RLU.
- amenajări exterioare aferente construcțiilor;
- spații verzi, plantații de protecție și decorative
- căi de comunicație pietonală
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și de gospodărie comunală;
- se vor sprijini acțiunile și se vor autoriza lucrări specifice în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural și construit. Se va urmări aplicarea

programele și măsurile ce au ca scop identificarea și eliminarea potențialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodată, se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

Art. 5. – Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea construcțiilor se va face în conformitate cu avizul Administrației Siturilor ecologice Natura 2000

Art. 6. – Interdicții temporare

- Nu este cazul

Art. 7. – Interdicții definitive (permanente)

Sunt interzise următoarele activități:

- Construcții care nu sunt legate direct de activități permise în zonă;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Construcții nereprezentative pentru oraș care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior aduc prejudicii valorilor arhitecturale și urbanistice;
- Amplasarea de panouri publicitare mari pe fațadele construcțiilor și pe domeniul public sau privat;
- Plantațiile mari sau amenajări ambientale ale spațiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea către monumentele istorice sau desfășurarea în bune condiții a traficului auto și pietonal.
- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- Este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor ;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Pentru un arbore tăiat pentru realizarea unei construcții se vor planta alți 5 arbori și replantarea aceluia care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

CAPITOLUL III – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU conform cap. IV. 2., art. 5, 6 și 7 (conform planșelor 3.1.8. și 3.2.8 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

Art. 8. – Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 17 și Anexa 3 precum și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II pct. 8.1.

- se vor respecta prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea asigurării cerințelor privind însorirea, iluminatul natural al încăperilor, perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise, cerințele specifice legate de buna funcționare a clădirii;
- se vor respecta Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – art. 2.

REGULI DE AMPLASARE SAU RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 9. – Amplasarea față de drumurile publice

Se va face cu respectarea P.U.Z., sunt permise numai amenajări de circulații pietonale.

Art. 10. – Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 11. – Amplasarea față de aliniament

Conform reglementărilor P.U.Z. (Planșele 3.1.8. și 3.2.8 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

Art. 12. – Amplasarea în interiorul parcelei

Conform reglementărilor P.U.Z (Planșele 3.1.8. și 3.2.8 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională și Organizarea circulațiilor).

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 13. – Accesele carosabile

Nu sunt permise

Art. 14. – Accesele pietonale

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 26 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 9.2. precum și cu respectarea legislației în vigoare referitoare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 15. – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 27 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.1. și a recomandărilor din avizele de specialitate.

- Orice construcție nouă destinată construcțiilor administrative și serviciilor trebuie să fie racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Restul echipării tehnico-edilitare se va rezolva în funcție de posibilități;
- Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate prin legislația în vigoare sunt neconstruibile.

Art. 16. – Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 28 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.2. și reglementările cuprinse în Planșa 4.8. Reglementări edilitare.

Art. 17. – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se vor respecta prevederile R.G.U. - Art. 29 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 10.3.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMESIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 18. – Parcelare / Reparcelare

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 30 și Regulile de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.1.

Art. 19. – Înălțimea construcțiilor

Se recomandă ca regim de înălțime P+m

Art. 20. – Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 32 și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 11.3.

Art. 21. – Procentul de ocupare a terenului

POT	35%
CUT	1,2

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

Art. 22. – Parcaje

Nu sunt permise.

Art. 23. – Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile P.U.Z., R.G.U. - Art. 34 și Anexa 6, și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament CAPITOLUL II, pct. 12.2.

- În zonele de versanți se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile care favorizează stabilizarea terenului.

Art. 24. – Împrejmuiri

Nu sunt permise împrejmuiri

I. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1. TERENURI AGRICOLE - AG

Terenurile agricole din extravilan sunt delimitate conform Planșei 3.1.1. – Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională. Aceste terenuri se supun prevederilor Art 3 din R.G.U., CAP. II, pct. 6.1. din prezentul R.L.U.

V.2. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE - PD

Pădurile sunt delimitate în Planșa 3.1.1. – Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională. Acestea sunt administrate o parte de Ocolul silvic Carpatina aflat în administrarea Primăriei municipiului Vulcan și o parte de Composesoratul Straja Gruniu Zănoaga Sterminos. Pentru aceste terenuri se vor aplica prevederile Art 5 din R.G.U., CAP. II, pct. 6.3. din prezentul R.L.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Prin acest PUZ nu sunt propuse defișări. Pentru realizarea culoarului telegondolei 2 se propune pentru implantarea stâlpilor de susținere scoaterea temporară din circuitul forestier a unei suprafață mai mică de jumătate de hectar de pădure (conform Codului Silvic, Art. 39).

V.3. TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE - TH

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albia pârâului Baleia și pârâului Morișoara, sau pe malul acestora va trebui să țină seama de prevederile Legii apelor 107/1996 republicată în 2010, de RGU, Art. 7 și Anexa 2, de RLU, - CAP II, pc. 6.4. și de datele din Cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă Apele Române.

Delimitarea zonelor de protecție pentru pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de către Regia Autonomă Apele Române împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

V.4. TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, AERIANĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - TC

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în zona drumurilor publice se va face conform prevederilor RGU, Art. 8, RLU, CAPITOLUL II, pct. 8.3. și precizărilor din GHID.

Investițiile referitoare la drumurile publice vor respecta Normele tehnice aprobate prin Ordinele Ministerului Transporturilor nr. 43/1998, nr. 45/1998, nr. 46/1998, nr. 47/1998, nr. 49/1998 și nr. 571/1997. De asemenea se vor respecta prevederile legislației în domeniu: Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Căi de comunicație (Anexele III și IV), Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, etc.

Autorizarea executării construcțiilor de instalații de transport pe cablu și pârtii se va face în conformitate cu respectarea prevederilor prezentului RLU, a studiilor de fezabilitate și a legislației, normelor și normativelor în vigoare – Legea 755/2001- privind organizarea și desfășurarea activităților de turism în România; HG 263/2001 privind amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traselor de schi pentru agrement.

Întocmit,
Arh. Monica AILINCĂI