



COMUNA UCEA



**FINALIZARE ACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și cultural
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Regului de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Regului cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privier la echipare edilitară
9. Reguli cu privier la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privier la amplasarea de spații verzi și împrejmui

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- L – Zona pentru locuințe
- IS – Zona pentru instituții și servicii
- ID – Zona pentru unități industrial și depozitare
- A – Zona pentru unități Agricole
- C – Zona pentru căi de comunicație
- SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agreement
- DS – Zona cu destinație special
- GC – Zona pentru gospodărie comunală
- TE – Zona pentru echipare edilitară

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA – Terenuri agricole
- TF – Terenuri forestioere
- TH – Terenuri aflate permanent sub ape
- TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație
- TN – Terenuri neproductive
- TS – Terenuri cu destinație special

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare operațională, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de edificare, amplasare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul intravilan al comunei Drăguș. Normele cuprinse de prezenta documentație sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor din limitele administrative ale comunei.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat, respectiv UAT Ucea. Regulamentul Local de Urbanism, însoțește Planul Urbanistic General al localității, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legislative specifice, în vigoare.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se asigură dezvoltarea urbanistică a localității. Acestea capătă valoare juridică, fiind opozabile în justiție, după aprobare.

Regulile, normele și prevederile cuprinse în această documentație devin obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe teritoriul comunei Ucea.

Au fost preluate, în prezentul RLU, prevederile documentațiilor de urbanism întocmite și aprobate anterior pe teritoriul comunei UCEA, aflate în perioada de valabilitate.

Perioada de valabilitate a documentației P.U.G. este de 10 ani, după care fiecare localitate are obligația să întocmească o altă documentație P.U.G. și apoi să o aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face doar prin documentații de urbanism în conformitatea cu legislația în vigoare și cu respectarea prevederilor Regulamentului de Urbanism; aprobarea modificărilor se va face conform legislației de specialitate în vigoare.

Împărțirea teritoriului pe funcțiuni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități prezente pe teritoriul comunei, de ponderea acestora, precum și de potențialul zonei.

Dacă prin documentații de urbanism sunt operate modificări majore (în afara perioadei de interdicție de modificare a prezentei documentații – 1 an de la aprobare) pentru zone sau părți ale localității care schimbă în mod radical concepția generală a P.U.G. este necesară modificarea documentației, conform legislației în domeniu.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al comunei Ucea aprobat, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUG și implicit al Regulamentului local de urbanism se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare pe care a urmat-o și documentația inițial.

Viitoarele documentații de urbanism (PUD și/sau PUZ, derogatorii de la prevederile PUG, dacă este cazul, sau nu) vor respecta, deasemenea, toate condițiile legislației în vigoare, de specialitate, privind elaborarea, avizarea și aprobarea acestora, indiferent de filiera de avizare/aprobare a Planului Urbanistic General inițial.

2. Baza legală a elaborării

Întocmirea prezentului Regulament Local de Urbanism are la bază legislația în vigoare, mai ales H.G.R. 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, Legea 350/2001 completată, Legea 50/1991 completată, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

La baza Regulamentului Local de Urbanism stau în principal: Legea nr. 50/1991 actualizată privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, Planuri de amenajare a unor teritorii zonale, Planul de Amenajarea Teritoriului Județean, Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate, întocmite anterior elaborării Planurilor Urbanistice Generale.

Prezentul Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil, al României, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, pus în aplicare în baza Legii nr. 71/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată;
- Ordinul 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea 331/2024 de adoptare a Codului Silvic al României;
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a-zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;

	S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.		
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Ordin nr. 3710/121/99/2017 privind aprobarea metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr/ 59/2016 privind controlul aspra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MAI nr. 180/2022 – Norme metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecție civilă;
- HGR nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun autorizării privind securitatea la incendii
- HG nr. 382/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- HG nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Ordonanța nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 3147/2023 privind aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de gospodărire a apelor;
- Ordinul Ministrului Agriculturii, alimentației și pădurilor nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și functionarea parcurilor industriale.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea 378/2001, republicată.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

3. Domeniu de aplicare

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Ucea cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ. Intravilanul este alcătuit din cinci trupuri principale, respectiv satele componente ale comunei Ucea: satul Feldioara, satul Ucea de Jos, satul Ucea de Sus, satul Corbi și două cătune care aparțin de câte un sat, și anume cătunul Sumerna – satul Ucea de Sus și cătunul Corbișor – satul Corbi. În afară de trupurile principale pe teritoriul comunei Ucea intravilanul propus mai conține alte câteva trupuri izolate de intravilan, compuse în general din ferme agrozootehnice izolate, platforma industrială – Combinatul Petrochimic și un parc fotovoltaic.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planului urbanistic general al comunei Ucea, va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului și proprietății imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local.

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban al comunei nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în *Capitolul III - Zone și subzone funcționale* și *Capitolul IV – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale*.

Se exceptează de la prevederile prezentului Regulament, construcțiile și amenajările cu destinație specială (caracter militar), care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și cultural

4.1 Extinderea zonelor intravilane se va face controlat, astfel încât peisajul cultural și cel natural să fie protejate; în acest sens extinderea trupurilor existente se va face adiacent-concentric, fiind interzisă contopirea viitoare a acestora, sau extinderile izolate care ar putea altera specificul localității la nivel de dispunere spațială și, deci, peisaj.

4.2 Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea.

4.3 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din R.G.U. În vederea păstrării integrității mediului și protejarea patrimoniului construit, prezenta documentație trebuie să țină cont de toate avizele obținute pentru PUG, în conformitate cu condițiile prevăzute de acestea, astfel:

- a. Avizul ANIF stabilește că suprafața inclusă în PUG constituie capacitate de desecare gravitațională și C.E.S. în cadrul Amenajării Viștea-Ucea, cod 1158-1 și C.R.C.C. Ucea, cod 705-1 aflate în administrarea ANIF, față de care este interzisă executarea lucrărilor de construcții, împrejurimi în zona de protecție, pe o distanță de 2,5m, de-o parte și de alta a canalelor de desecare colectare, și, respectiv 2,00m de-o parte și de alta a canalelor de desecare principale, secundare și terțiare, conform Ordinului MAPDR 277/2006. De asemenea, în zona de protecție cât și în secțiunea canalelor, este interzisă construirea oricărui obiectiv, astuparea acestora, depozitarea de gunoaie sau alte materiale fără acordul ANIF, conform legii 138/2004, art.83, lit.D.
- b. Conform Avizului Direcției Silvice Brașov și cu respectarea art. 7, pct.4, legea 46/2008, este interzisă introducerea în intravilan a terenurilor acoperite de păduri. De asemenea, este interzisă edificarea construcțiilor amplasate pe terenul cu folosință pădure, introdus în intravilan conform PUG aprobat în anul 1997. Autorizarea investițiilor amplasate în zonele din proximitatea pădurilor (50m față de lizieră) se face NUMAI cu avizul Direcției Silvice Brașov.
- c. Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, terenurile incluse în extinderea intravilanului au clasa a III-a și a IV-a de calitate, în baza documentației pedologice de încadrare în clase de calitate întocmit de OSPA Brașov. Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi cu excepția executării lucrărilor de construcții permise de legislația în vigoare pe toată durata de valabilitate a Planului Urbanistic General.
- d. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice din județ. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordinul Ministrului Culturii. Autorizarea lucrărilor de construire în ariile construite de patrimoniu sau situri arheologice, precum și în zonele de protecție a siturilor arheologice sau monumentelor istorice clasate se va face numai cu

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Avizul Ministerului Culturii și cu asistență arheologică în momentul executării lucrărilor de săpătură. Conform legislației în vigoare, OG 43/2000 și legea 182/2000, în perimetrul siturilor arheologice este obligatorie efectuarea de cercetare arheologică preventivă, iar în aria de protecție a siturilor arheologice este obligatorie efectuarea de Supraveghere Arheologică de către instituțiile abilitate, în baza unei autorizații emise de Ministerul Culturii și Identității Naționale **la faza de executie a oricaror lucrari autorizate**. Totodată legea instituie obligația proprietarului terenurilor de a raporta în termen de 72 de ore de la descoperire către Primăria comunei Ucea în cazul unor descoperiri arheologice întâmplătoare (fragmente ceramice, oase umane sau de animale, structuri de ziduri de caramida sau bolovani, structuri arse (vetre/cuptoare), obiecte de metal).

- e. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind suprafețe incluse în siturile Natura 2000 se face NUMAI cu avizul conform al Agenției Naționale pentru Arie Protejată. Se va avea în vedere respectarea OUG 52/2007, menținându-se starea de conservare favorabilă a habitatelor și speciilor din ariile naturale protejate se va respecta Planul de Management și Regulamentul Ariilor Protejate prezente pe UAT Ucea. Este interzisă evacuarea/deversarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate pe sol și/sau în apă, deversarea sau depozitarea deșeurilor de orice fel pe sol și/sau în apă, popularea cu specii invazive de pești și distrugerea cuiburilor și perturbarea păsărilor. Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone. Este STRICT interzisă organizarea șantierelor oricăror investiții în zonele incluse în siturile Natura 2000.

Toate activitățile care se desfășoară în limita UAT Ucea în vecinătatea sau în interiorul ariilor protejate trebuie să respecte prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, precum și prevederilor Planurilor de Management a ariilor naturale protejate.

Este permisă amplasarea unor pensiuni agroturistice în condițiile legislației în vigoare, respectarea următoarelor condiții cumulate: terenul ce va fi construită să dispună de documentații cadastrale/planuri parcelare, lot minim constructibil cu suprafața de 2000mp, regim de înălțime maxim P+M, POT=15%, CUT=0.2.

Măsuri generale cu privire la protejarea ariilor naturale

- Proprietarii de terenuri aflate în perimetrul ANPIC vor respecta măsurile de management stabilite de administratorul ANPIC în funcție de categoria de folosință
- Este obligatorie respectarea prevederilor PUG și RLU privind regimul construcțiilor și înierbarea cu specii autohtone
- Este obligatorie respectarea modului de gestionare a deșeurilor stabilit la nivelul UAT. Se interzice depozitarea deșeurilor de orice natură în alte zone decât cele reglementate.
- Se impune respectarea zonei de protecție față de cursurile de apă conform Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Se interzice folosirea, deversarea substanțelor poluante sau depozitarea deșeurilor de orice natură în perimetrul ANPIC, în habitatele acvatice, în albia minoră a cursurilor de apă sau în apropierea acestora.
- Se interzice accesul cu vehicule motorizate în albia pâraielor. Este interzis accesul în perimetrul ANPIC cu mijloace motorizate care utilizează carburanți fosili în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public.
- Arderea vegetației, ca măsură de igienizare a terenurilor sau stimulare a creșterii acestora este interzisă, cu excepția cazurilor speciale prevăzute de legislația în vigoare.
- Se recomandă menținerea aliniamentelor de arbori de-a lungul drumurilor modernizate/reabilitate.
- Lucrările de îndepărtare / replantare a aliniamentelor de arbori se vor face cu avizul administratorului ANPIC.

Măsuri protecție faună

Amfibieni -Dimensionarea lucrărilor hidrotehnice se va realiza astfel încât parametrii hidrologici din albie să răspundă cerințelor de habitat specifice speciilor de amfibieni și să asigure menținerea proceselor și funcțiilor ecologice ale speciilor. Se va evita orice formă de degradare a habitatelor acvatice ale speciilor de amfibieni în timpul activităților de construcție, operare, dezafectare. Lucrările de construcție și cele de dezafectare se vor realiza în afara perioadelor de reproducere ale speciilor.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Chiroptere (lilieci) -Renovările la toate adăposturile antropice de suprafață cunoscute sau identificate în viitor se vor executa în perioada de toamnă-primăvară, după data de 15 august și înainte de 1 mai. În cazul clădirilor unde s-au identificat specii de chiroptere se anunță administratorul ANPIC.

Păsari - În cazul în care în timpul lucrărilor de construcție /dezafectare a obiectivelor PUG, în perimetrul lucrărilor se identifică cuiburi de păsări, beneficiarul va avea în vedere relocarea acestora cu avizul administratorului ANPIC.

Mamifere mari (urs, râs) – Se va avea în vedere promovarea ghidului pentru evitarea conflictelor și a măsurilor de prevenire a pagubelor elaborat de către administratorul ANPIC, dar și respectarea acestuia de către locuitorii comunei și de către turiști. Pentru trupul 3 Sumerna - în zonele locuite, amplasarea containerelor de gunoi se va realiza astfel încât mamiferele să nu poată avea acces la acestea.

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

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

5.2 În sensul prezentului regulament prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.3 **Pericolele naturale** sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** - posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

5.4 **Riscurile naturale** considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Teritoriul Comunei Ucea poate fi afectat de următoarele tipuri de riscuri naturale:

- inundații
- incendii
- înzapeziri, viscole, înghețuri
- seisme (cutremure de pământ)
- dezastru complementare seismelor
- celelalte riscuri naturale

Zonele cu riscuri naturale (în special inundații și alunecări de teren) trebuie inventariate și delimitate de Consiliile Județene pe baza studiilor de specialitate și planurilor de amenajare a teritoriului existente.

Principalele riscuri naturale probabile pe teritoriul localității sunt:

- **Inundații** - fenomene previzibile datorită faptului că de la declanșarea fenomenului până la propagarea în zonele inundabile din aval de baraje , sau a declanșării acumulărilor de apă datorate căderilor masive de precipitații , exista un anumit interval de timp.

Teritoriul comunei Ucea nu este afectat de inundații majore (doar în cazul distrugerii barajului de la hidrocentrala Vistea), ci numai de cantități mari de apă acumulate în urma precipitațiilor abundente. Gestionarea și managementul acțiunilor sunt asigurate de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov.

- **Incendii de pădure** - Acțiunile și măsurile de prevenire și apărare împotriva incendiilor sunt o preocupare constantă a Consiliului local Ucea și a Postului de Poliție Ucea, fiind difuzate spre populație diverse materiale informative (în funcție de sezon), conform Graficului de Informare Publică întocmit anual. În perioada 2012-2022 pe teritoriul Comunei Ucea nu au avut loc incendii de pădure. Zonele de protecție ale teritoriilor împădurite au ca scop inclusive reducerea răspândirii incendiilor către pădure.

- **Avalanșe** - sunt posibile doar la altitudini peste 1800 m. Se vor avea în vedere recomandările periodice facute de către autorități.

- **Cutremure** - cutremurele de pământ provin din cele produse în curbura munților Carpați, în zona Vrancea, în zona Făgăraș și care se resimt pe teritoriul Tarii Făgărașului. Aproape în totalitate sunt de natură tectonică. Cele mai puternice cutremure care afectează teritoriul Tarii Făgărașului sunt cele de tip INTERMEDIAR ($70 < H < 170$ Km.). Acestea sunt produse la adâncimi de 100-150 Km, au magnitudini medii de $M=7^{\circ}$ Richter și conduc la intensități seismice de VII-VIII grade pe scara M.S.K. (**Anexa 13d**- Harta cu zonele de intensitate seismică)

- **Alunecări de teren** –nu este cazul, comuna Ucea nu este afectată de alunecări de teren.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- **Înzăpeziri, viscole înghețuri** – sunt posibile, Primaria Ucea elaborează anual un Plan de masuri pentru sezonul rece. Pentru realizarea dezapezirii Comuna Ucea utilizează un buldoexcavator și două tractoare dotate cu plug de dezapezire și o sararita.
- **Polei** - conform datelor primite de la Administrația Națională de Meteorologie – Centrul Meteorologic Regional Transilvania – Sud, la stațiile meteorologice Brașov și Făgăraș, în perioada de referință s-au înregistrat câteva cazuri de formare a poleiului, acest fenomen fiind mai frecvent în sezonul de iarnă și în luna noiembrie. Consecințele manifestării acestui fenomen sunt traumatismele suferite de pietoni și producerea de accidente rutiere pe drumurile naționale, județene și comunale.

Evitarea manifestărilor riscurilor, reducerea frecvenței de producere ori limitarea consecințelor acestora, se realizează prin următoarele acțiuni:

- a)- monitorizarea permanentă a parametrilor meteo, seismici, de mediu, hidrografici, etc. și transmiterea datelor la autoritățile competente ;
- b)- activități preventive ale C.L.S.U. și autorităților publice, pe domenii de activitate;
- c)-informarea populației asupra pericolelor specifice comunei Ucea și asupra comportamentului de adoptat în cazul manifestării unui pericol; înștiințarea, avertizarea, prealarmarea și alarmarea se realizează în scopul evitării surprinderii și a luării măsurilor privind adăpostirea populației, protecției bunurilor materiale. Se va proceda la alarmarea cetățenilor, conform reglementărilor specificate de Planul de analiză și acoperire a riscurilor pe teritoriul com. Ucea, plan care este în grija autorității locale pentru întocmire, și anume Primăria comunei Ucea.

În vederea acoperirii riscurilor, sunt necesare activități de prevenție planificate, conform documentației mai sus menționate, actualizată periodic, cu respectarea legislației în domeniu:

- a)- controale și inspecții de prevenire ;
 - b)- avizare/autorizare de securitate la incendiu și protecție civilă ;
 - c)- acordul;
 - d)- asistența tehnică de specialitate ;
 - e)- informare preventivă ;
 - f)- pregătirea populației;
 - g)- constatarea și sancționarea încălcărilor prevederilor legale.
3. Planurile de intervenție vor cuprinde informații referitoare la :
- a)-categoriile de servicii de salvare/intervenție în caz de urgență și amplasarea unităților operative ;
 - b)- încadrarea și mijloacele de intervenție și protecție a personalului/populației pentru fiecare tip de risc, pe categorii de forțe și mijloace, cum sunt: autospecialele de lucru cu spuma și apă, alte tipuri de autospeciale, servanți pompieri, asistenți, etc.;
 - c)- zona de acoperire a riscurilor ;
 - d)- timpii de răspuns, cuantificați de comisia IJSU ;
 - e)- activitatea operațională, prin prezentarea detaliată a ponderii intervențiilor la incendii asistența medicală de urgență, reanimare și descarcerare; deblocări/salvări de persoane, salvări de animale, etc.;
 - f)- alte informații considerate necesare.

Pentru a reduce efectele posibilelor riscuri naturale asupra zonelor construite se vor respecta cu strictețe legislația valabilă în domeniul construcțiilor la autorizarea acestora, dar și prezentul RLU. În noile dezvoltări se vor asigura căile de acces pentru intervenții, reglementându-se accesele minime, gabaritele de trecere și profilele de drumuri astfel încât să se asigure accesul autospecialelor pentru intervenții, reglementări detaliate în prezentul RLU pentru fiecare zonă funcțională.

La extinderea sau realizarea rețelei de alimentare cu apă se va extinde/realiza și sistemul de hidranți pentru stingerea incendiilor. De asemenea, se vor realiza sistemele de alarmare și anunțare a populației.

5.6 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea și lucrărilor de infrastructură este interzisă.

5.7 Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.A.I. și SRI vor fi realizate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, M.Ap.N., M.A.I., S.R.I.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

5.7 Pentru orice lucrări/activități desfășurate în vecinătatea rețelelor electrice de transport este necesar avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.

5.7.1 Se va menține culoarul de trecere LEA 400KV la 75m, zonele de protecție și de siguranță a LEA de 110KV la 37m și a LEA 20KV la 24m, conform Ordin ANRE nr. 4/2007.

5.7.2 Conform legii nr.123/2012, art.15 se stabilește dreptul de servitute legală asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și siguranță.

5.7.3 Sunt interzise construcțiile de orice fel (clădiri, imprejmui, platforme etc) , lucrări de săpături, lucrări agricole, depozitarea de materiale/deșeuri de orice fel, în zona de protecție și siguranță a LEA fără acordul/avizul operatorului de sistem și transport, conform legii 132/2012, art.42.

5.8 Conform „Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1.220/2006), distanța minimă pe orizontală dintre axa conductelor de gaze naturale (Dn 400mm Racord SRM Victoria II, Dn 400mm Ucea-Victoria II, Dn 300mm Interconectare Victoria I și Victoria II, Dn 250mm Victoria-Făgăraș, Dn 250mm Punct B-Victoria I, Dn 80 Racord SRM Ucea de Sus, Dn 80 Racord SRM Ucea de Jos, Dn 150mm Racord SRM Pirochim Victoria) și diferitele obiective este următoarea:

- 20 m față de construcții industriale, sociale și administrative, dacă există până la 45 de clădiri inclusiv în unitatea de clasă de locație (suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 m;UCL), dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;

- 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL;

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective, până la 45 de clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă inclusiv în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe etaje distanța minimă este de 200 m.

Distanța minimă dintre incintele SRM-urilor (Victoria I, Victoria II, Ucea de Sus, Ucea de Jos, Pirochim și Purochite) și diferitele obiective sau construcții este următoarea:

- 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;

- 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje; (în vederea reducerii tuturor distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Gazelor nr. 351/2004, art. 96, litera a. Nu există posibilitatea de reducere a distanțelor restrictive față de incintele SRM-urilor).

- 6 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

- 6 m parcuri auto;

- 20 m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;

- 50 m depozite de gunoaie, depozite de dejecții animale;

paralelism față de drumuri:

- naționale (europene, principale, secundare) - 22m;

- de interes județean - 20m;

- de interes local (comunale, vicinale, străzi) -18 m;

- de utilitate privată - 6 m;

- balastiere în albia râurilor amonte/aval 1000/2000 m.

În conformitate cu art. 86, coroborat cu art. 90, din Legea Gazelor nr. 351/2004, actualizată, SNTGN „TRANSGAZ” SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conducte, în vederea lucrărilor de reabilitare, rețehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

5.9 Este interzisă executarea de lucrări efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații fără asistența tehnică a operatorului (Telekom).

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

5.10 În sensul prezentului regulament, **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.10.1 COMISIA PENTRU STABILIREA COMPATIBILITATII TERITORIALE intrunita sub incidenta Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase a operatorilor S.C. VIROMET SRL, S.C. MAXAM ROMÂNIA SRL și S.C. PUROLITE SRL, a stabilit **zone de impact** în caz de accident major cu substanțe periculoase încheiate prin PV–nr. 8511/16.03.2022 si prevad următoarele:

1. Amplasamentul S.C. VIROMET SRL, este situat la o distanta de 2,5 km de situl de interes comunitar ROSCI0122 Munții Făgăraș și la cca. 1,0 km, în interior, față de limita de protecție avifaunistică ROSPA0098 Piemontul Făgăraș – zonă protejată, zonă funcțională de tip D, cf. Prevederilor art. 10, alin. 4 din Metodologia aprobată prin Ordinul MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017. Conform matricei stabilite, s-a constatat că nu există incompatibilități teritoriale pentru scenariile prezentate. Există scenarii de accidente care se propagă pe teritoriul al UAT Ucea și UAT Viștea.

2. Amplasamentul S.C. MAXAM SRL, este situat la o distanta de 0,15 – 0,5 km de situl de interes comunitar ROSCI0122 Munții Făgăraș și la cca. 1,0 km, în interior, față de limita de protecție avifaunistică ROSPA0098 Piemontul Făgăraș – zonă protejată, zonă funcțională de tip D, cf. Prevederilor art. 10, alin. 4 din Metodologia aprobată prin Ordinul MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017. Conform matricei stabilite, s-a constatat că nu există incompatibilități teritoriale pentru scenariile prezentate. Există scenarii de accidente care se propagă pe teritoriul UAT Viștea.

3. Amplasamentul S.C. PUROLITE SRL, este situat la o distanta de 2,5 km de situl de interes comunitar ROSCI0122 Munții Făgăraș și la cca. 1,0 km, în interior, față de limita de protecție avifaunistică ROSPA0098 Piemontul Făgăraș – zonă protejată, zonă funcțională de tip D, cf. Prevederilor art. 10, alin. 4 din Metodologia aprobată prin Ordinul MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017. Conform matricei stabilite, s-a constatat că nu există incompatibilități teritoriale pentru scenariile prezentate. Există scenarii de accidente care se propagă pe teritoriul al UAT Ucea și UAT Viștea.

5.10.2 În conformitate cu Ordinul MDRAP 3710 din 2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

5.10.3 Având în vedere concluziile de mai sus, pentru Autorizarea construcțiilor în perimetrele descrise mai sus și în procesele verbale care au stat la baza acestei reglementări, în perimetrul platformei industriale, unde există cele 3 amplasamente SEVESO si cf. **Plansei U1.4.B – PLANUL CU ZONELE DE**

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

COMPATIBILITATEA TERITORIALĂ conform Procesului Verbal nr.8511 din 16.03.2022, parte integrantă din PUG comuna Ucea, se permit construcții și zone funcționale de tip A,B,C, D in **zonele de impact** marcate pe planșa astfel:

- Zona de impact I (construcții de tip A)
- Zona de impact II (construcții de tip A și B)
- Zona de impact III (construcții de tip A, B și C)
- Zona de impact IV (construcții de tip A, B, C și D)

Prevederile de mai sus, se citesc și se aplică, obligatoriu, cu PV nr. 8511/ 16.03.2022, anexat la prezentul Regulament în **Anexa 2 – Proces verbal nr. 8511/16.03.2022**, parte integrantă din prezentul RLU.

5.11 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 tradițional caracteristică de țesut rural și conformare spațială proprie.

5.11.1 Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în zonificarea din planșele de reglementări.

5.11.2 **Destinația terenurilor** reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

5.11.3 **Funcțiunile rurale** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizare teritorială și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

5.11.4 **Țesutul rural** reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, care este definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

5.12 Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

5.13 Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

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

5.13.2 Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și explorările geologice ; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică; telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

5.13.3 Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

5.14 Se instituie zonă cu interdicție de construire temporară până la reglementarea situației juridice privind limita administrativ teritorială dintre comuna Ucea și orașul Victoria, (vezi planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională), pentru suprafața de teren situat în litigiu. Interdicția va înceta de drept în momentul soluționării cauzei aflate în proces și vor fi aplicate regulile de construire stabilite în Regulamentul local de urbanism aferent PUG pentru zonele și subzonele funcționale în cauză, conform art. 3, Ordin 233/2016.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

5.15 Totodată, pentru asigurarea coerenței dezvoltării spațiale, dezvoltării economice și stabilitate socială pentru cele două aflate în litigiu prin prezentul Regulament și, respectiv, Plan urbanistic general, s-au stabilit reguli, zone funcționale și prevederi care pot fi aplicate până la soluționarea litigiului, dar și după soluționarea litigiului pot fi preluate.

5.16 **Se interzice acordarea autorizațiilor de construcție conform condiției de interdicție temporară pentru amplasamente situate în zonele inundabile până la realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor prevăzute prin studiu de inundabilitate, cu excepția autorizațiilor de construcție pentru lucrările stabilite în studiul de inundabilitate.**

5.17 *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă . Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.*

6. Regului de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei 3 a H.G. 525/1996.

6.2 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- b. asigurarea iluminatului natural
- c. asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

6.3 Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire în timpul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

6.4 Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească indiferent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

6.5 Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate casele de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata de însorire de 1½ h la solstițiul de iarnă.

6.6 În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să respecte regula însoririi minime.

6.7 **Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

6.8 Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

6.9 Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

6.10 **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuii etc.).

6.11 Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente; construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale și vor fi executate din materiale tradiționale piatra, lemn, cu învelitoare de șită/șindrilă (frasin, molid) sau țiglă cu respectarea *Ghidului de arhitectura Tara Fagarasului elaborat de OAR.*

6.12 Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H \leq D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarei fondului său, cu obligația de a-I despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

7.1 Accesul carosabil și pietonal la aceste incinte/construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

7.2 Sunt interzise orice fel de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare stânenesc buna desfășurare, organizarea și dirijarea traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente.

7.3 **Drumurile publice** sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

7.4 **Zona drumului public** cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

7.5 **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

7.6 **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea, drumului.

7.7 **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

7.8 Se instituie zona de protecție – 100m de-o parte și de alta a liniilor CF și zona de siguranță a infrastructurii feroviare – 20m de-o parte și de alta a liniilor CF, conform OUG 12/1998.

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant; clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația este porțiunea căii ferate aflată fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroarelor în marile gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor, distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

7.8.1 În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

c) Instalații fixe pentru tracțiune electrică

d) Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații etc. și construcțiile aferente acestora.

7.8.2 Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul CNCFR și a Ministerului Transporturilor.

7.8.3 Lucrările de investiții ale agenților economici și alte instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CNCFR și al Ministerului Transporturilor și anume :

- căi ferate industriale
- lucrări hidrotehnice
- traversarea liniei CF de către drumuri prin pasaje denivelate
- subtraversarea liniilor CF de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

7.9 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute conform destinației construcției.

7.10 Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mașinilor de stingere a incendiilor.

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

7.12 **Drumul public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

7.12.1 Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, etc.).

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

7.13 Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

7.14 Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

7.16 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).

7.17 **Străzile pietonale** sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazionat accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

7.17.1 **Accesele pietonale cu circulație continuă** sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

7.17.2 **Flux de pietoni** - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat, într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră), într-un sens sau în ambele sensuri.

7.17.3 **Reglementarea circulației pietonilor** - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicletelor etc.

7.18 Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

8. Reguli cu privire la echipare edilitară

8.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă sunt asigurate utilitățile publice.

8.1.1 Pentru celelalte categorii de construcții se va deroga de la prevederile alin. 8.1, numai cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.1.2 Prevederile alin. (b, c) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

8.2 **Echiparea edilitară** a teritoriului localității în **sistem centralizat** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).

8.3 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.

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

8.4.1 *Branșamentul de apă* este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.).

8.4.2 *Racordul de canalizare* este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

8.4.3 *Branșamentul electric* este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

8.4.4 *Branșamentul de gaze* este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

8.5 În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

8.6 Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

8.6.1 Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat

8.6.2 Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.7 Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate din județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

8.10 Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Legea. Autoritatea locală are obligația ca la extinderea/realizarea rețelei de alimentare cu apă să extindă/realizeze și sistemul de hidranți exteriori, poziționați pe rețeaua stradală, pentru stingerea incendiilor.

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

8.12 **Dreptul de proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

8.13 **Domeniul public** este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

8.14 **Bunurile** aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.

8.15 **Serviciile publice** reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

8.16 Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în **serviciul public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

8.17 Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 **Parcela** este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

9.2 **Servitutea de vedere** este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate conform art. 612 din Codul Civil.

9.3 Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentu. În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe.

9.4 Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de clădirile și spațiile publice și de alinierile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

9.5 În relație cu limitele laterale construcțiile pot fi amplasate astfel :

- a. în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate
- b. în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- c. în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

9.6 Parcelele cu suprafața sub 150 mp nu sunt considerate cpontruibile; ele pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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

10.1.1 Prin excepție de la prevederile alin. 10.1 utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primar, conform legii.

10.1.2 Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

10.2 **Parcajele** sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

10.2.1 Toate parcarile sau garajele aferente clădirilor, precum și manevrele autovehiculelor, în orice zonă funcțională vor fi asigurate pe incinta beneficiarilor acestora. Se va evita amplasarea parcarilor aferente unei funcțiuni pe domeniul public.

10.2.2 Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparatia autovehiculelor.

10.3 **Gradul de motorizare** este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori ai vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia etc.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

10.4 Necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acesteia, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

10.5 Autorizarea de construcție va conține **obligatia** menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

10.6 **Spațiile verzi și plantate** sunt constituite, în accepțiunea prezentului Regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețele acoperite cu gazon, grădini de flori etc.

10.7 Consiliul Local al comunei Ucea va asigura amenajarea de spații verzi bine întreținute pe locurile neocupate cu clădiri sau reținute în vederea realizării unor viitoare investiții.

10.8 Se va solicita în proiectul depus pentru obținerea autorizației de construire, menționarea felului în care vor fi tratate spațiile rămase libere, în special cele care sunt vizibile dinspre drumurile publice.

10.9 Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

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

10.11 Este de recomandat Consiliului Local al localității să ofere locuitorilor modele realizate din materiale durabile și specifice zonei, pentru realizarea împrejuririlor loturilor. În acest fel se va crea un aspect unitar și o imagine urbanistică de calitate a localității. Împrejuririle se vor realiza numai din lemn, zidărie, piatră sau alte materiale naturale (impletitori din nuiele, garduri vii). Lemnul din împrejuriri va fi tratat și vopsit în culoare natur și maro închis. Înălțimea împrejuririlor nu va depăși 1,80 m. Acestea vor respecta tradițiile arhitectonice locale și pe cât posibil cu respectarea *Ghidului de arhitectura Tara Fagarasului elaborat de OAR*. Soluțiile constructive vor permite reversibilitatea totală a operațiunilor.

10.12 **Împrejuririle** reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

10.13 În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) Împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

b) Împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

10.14 **Împrejuririle 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 protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.15 Împrejuririle amplasate pe limitele laterale și posterioară, ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejuririlor 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 împrejuririle grădinilor.

10.16 **Împrejuririle cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc.

10.17 **Împrejuririle spre spațiile publice** (drumuri și străzi) vor păstra caracterul tradițional al localității (zidărie, lemn sau piatră, plasă de sârmă dublată de garduri vii).

10.18 Împrejuririle înspre vecini și mai ales pentru limitarea proprietăților, pot utiliza orice materiale și pot fi și opace.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

11.1 Zonele și subzonele funcționale stabilite prin Regulamentul local de urbanism pentru Planul urbanistic general al comunei Ucea sunt următoarele:

L – Zona pentru locuințe:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe permanente) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, fie pe parcellarul tradițional specific dezvoltat în adâncime cu parcele care au, în general, frontul la strada între 8m până la 20m, adâncimea cuprinsă între 30 – 300m și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse pe una din limitele de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse într-un mod divers, rezultat al unui proces de densificare), fie în lotizări noi, cu respectarea legislației în domeniu.

Se propun trei subzone:

L1 – Subzona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în intravilanul existent

L2 – Subzona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în extinderile de intravilan

L3 – Subzona pentru locuințe individuale cu caracter permanent sau sezonier și funcțiuni complementare în interiorul ariilor protejate

IS – Zona pentru instituții și servicii

Zona este caracterizată de ansambluri independente, dedicate instituțiilor publice și de interes public, unităților de servicii private și comerț.

Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc.

Este specifică organizarea de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de cca. 12,00m.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a localității, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul rural datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale din zonă.

ID – Zona pentru unități industriale, producție, depozitare, parc industrial – combinat

Zona este caracterizată de prezența activităților de producție industrială de capacități variate, atât mică producție cât și platforme industriale, specific organizate, precum și de cele de depozitare.

Se instituie zonă cu interdicție de construire conform cu zona marcată în planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, pentru suprafața de teren situat în litigiu conform dosarului numărul 2835/62/2014 înregistrat la Tribunalul Brașov, respectiv parcul industrial. Interdicția v-a înceta de drept în momentul soluționării cauzei aflate în proces și vor fi aplicate regulile de construire stabilite în Regulamentul local de urbanism aferent PUG pentru zona ID.

În zona funcțională ID, în jurul construcțiilor în care sunt implicate substanțe periculoase a operatorilor S.C. VIROMET SRL, S.C. MAXAM ROMÂNIA SRL și S.C. PUROLITE SRL, COMISIA PENTRU STABILIREA COMPATIBILITĂȚII TERITORIALE întrunită sub incidența Legii 59/2016 în baza Ordinul MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017, privind aprobarea *Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament*, au stabilit **zone de impact** și posibilitatea de utilizare a acestora din punct de vedere funcțional, marcate pe planșa de U1.4.B – PLANUL CU ZONELE DE COMPATIBILITATEA TERITORIALĂ în corelare cu planșa de Reglementări urbanistice.

În zonele de impact a obiectivelor SEVESO, nu sunt permise derogări de la prezentul regulament, până în momentul stingerii impactului Seveso.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

A – Zona pentru unități agricole și agro-zootehnice

Zona este caracterizată de prezența activităților de producție agricolă și/sau agrozootehnică, de tipul fermelor agricole și/sau zootehnice, precum și cele de depozitare.

M – Zona mixtă:

Zona este caracterizată de prezența mai multor funcțiuni, compatibile între ele, care vor face trecerea gradată între diferite zone funcționale. Către zonele de locuit sunt prevăzute fașii plantate, care să le protejeze.

M1 – Subzona mixtă pentru instituții, servicii și locuire

M2 – Suzona mixtă pentru instituții, servicii și industrie, depozitare

M3 – Suzona pentru instituții, servicii și unități agricole, agrozootehnice

Cc – Zona pentru căi de comunicație

Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

Zona este reprezentată de suprafețele afectate de profilele drumurilor stabilite între aliniamente, ariile afectate de construcții speciale ale drumurilor – poduri, podețe etc, eventuale suprafețe destinate garaje/depouri transport în comun, stații transport în comun.

Ccf – Subzona pentru căi de comunicație feroviară

Zona este reprezentată de suprafețele afectate de liniile căilor ferate, ariile afectate de construcții speciale ale CF – poduri, podețe etc, eventuale suprafețe destinate depourilor CF, linii triaj, stații de tip gară/haltă.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Zona este reprezentată de terenurile amenajate și inventariate ca spații verzi, atât din domeniul public cât și din cel privat al administrației publice sau al persoanelor juridice.

SP1 – Subzona pentru spații verzi publice – parcuri, scuaruri publice, zone verzi cu rol de protecție a cursurilor de apă, a ariilor protejate, a zonelor de locuit, a echiparilor tehnico-edilitare, rețelelor de transport energie și gaze, comunicații, precum și a culoarelor de transport (rutier și feroviar)

SP2 – Subzona pentru agrement și sport

GC – Zona pentru gospodărie comunală

Zona este reprezentată de terenurile amenajate pentru serviciile de gospodărie comunală de tipul cimiterelor umane/de animale și/sau platformelor de colectare/selectare deșeuri.

TE – Zona pentru echipare edilitară

Zona este reprezentată de terenurile destinate amplasării obiectivelor specifice echipării edilitare – foraje, stații tratare și gospodării de apă, stații de epurare, precum și a echipamentelor specifice – stații de pompare ape sau ape uzate.

Te1 – echipare edilitară pentru alimentarea cu apă

Te2 – echipare edilitară pentru canalizare în sistem centralizat

Te3 - parc fotovoltaic, stații de transfer

TDS – Zona cu destinație specială – sediul de poliție aflat în administrarea MAI și terenuri aparținând MAPN

11.2 Prescripțiile sunt valabile pentru fiecare zona și subzona în care se află marcate. Acestea se vor citi, aplica și urmări prin parcurgerea în paralel a planșei **U3 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională**.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuințe

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe permanente) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, fie pe parcellarul tradițional specific dezvoltat în adâncime cu parcele care au, în general, frontul la strada între 8m până la 20m, adâncimea cuprinsă între 30 – 300m și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse pe una din limitele de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse într-un mod divers, rezultat al unui proces de densificare), fie în lotizări noi, cu respectarea legislației în domeniu.

L1 – Subzona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în intravilanul existent

L2 – Subzona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în extinderile de intravilan

L3 – Subzona pentru locuințe individuale cu caracter permanent sau sezonier și funcțiuni complementare în interiorul ariilor protejate

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE

L1, L2:

- Locuințe individuale pe lot, dispuse în regim izolat sau cuplat;
- Locuințe cu maximum două unități locative;
- Anexe gospodărești specifice locuirii și activităților din zonele rurale, împrejurimi cât și funcțiuni complementare (mici spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale);
- Garaje și parcaje atât publice cât și private, lucrări de terasament și amenajare a căilor de acces

L3:

- Locuințe individuale (unifamiliale), locuințe de vacanță și anexele acestora: garaje, filigorii/foișoare, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- Vile turistice, case de vacanță introduse în circuitul turistic, cu capacitate maximă de cazare a 10 persoane.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1, L2:

- Construcții de utilitate publică de tipul construcțiilor tehnico-edilitare, cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit, fără să afecteze vizual, structural sau în orice mod fondul construit existent;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (bransamente la rețele edilitare – apă-canal, gaze naturale, alimentare cu energie electrică etc., inclusiv panouri fotovoltaice, eoliană, după caz, instalații de producere a energiei verde), instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționarea acestora nivelul zgomotului produs să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Comerț en detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 150 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 150 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 150 mp etc
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, punct recoltare analize, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc., mică producție, prestate de proprietari/ ocupanți (în baza unui drept real de proprietate/ închiriere), cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp;
 - c) să nu implice mai mult de 4 – 5 persoane;
 - d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor, respectiv a parcelelor în cauză, în spații special amenajate;
 - e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii parcelelor vecine;
 - f) pentru serviciile care nu se conformează prevederilor de mai sus este necesară schimbarea de destinație a clădirii conform legislației în vigoare și obținerea acordului proprietarilor invecinați.
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrotcasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc., cu următoarele condiții:
- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120mp;
 - c) să nu implice mai mult de 4 – 5 persoane;
 - d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime și a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor, respectiv a parcelelor în cauză, în spații special amenajate;
 - e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii parcelelor vecine;
 - f) pentru serviciile care nu se conformează prevederilor de mai sus este necesară schimbarea de destinație a clădirii conform legislației în vigoare și obținerea acordului proprietarilor invecinați.
- structuri turistice și agroturistice (de tip agropensiune și cazare în locuințele existente) cu maxim 5 unități/ camere de cazare, cu condiția obținerii acordului proprietarilor invecinați direct.
- servicii de proximitate, cu acces public, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50mp;
 - c) să nu implice mai mult de 3-4 persoane;
 - d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - f) pentru activitățile de mai sus sau care nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul acordului proprietarilor invecinați., inclusiv pentru activitățile de alimentație publică.
- Activități agricole pentru subzistență (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, cultivarea plantelor cu folosință decorativă), cu următoarele condiții:
- a) sa nu producă poluare fonică sau chimică;
 - b) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor și/ sau a parcelelor în cauză.
- instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
- a) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Activități de creștere a animalelor de subzistență (maxim 10 capete în total) și a păsărilor (maxim 30 păsări în total) și implicit, a platformelor de depozitare a gunoierului de grajd și a păsărilor, cu condiția respectării distanțelor sanitare față de locuințe conform OMS 119/2014, și să nu afecteze intimitatea locuirii, atât pe parcela în cauză, cât și pe parcelele vecine;
- L3:**
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (bransamente la rețele edilitare – apă-canal, gaze naturale, alimentare cu energie electrică etc., inclusiv panouri fotovoltaice, eoliană, după caz, instalații de producere a energiei verde), instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționarea acestora nivelul zgomotului produs să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
 - Construcții de utilitate publică de tipul construcțiilor tehnico-edilitare, cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit, fără să afecteze vizual, strctural sau în ricare mod fondul construit existent;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Comerț en detail: comerț alimentar/nel alimentar având suprafața construită desfășurată sub 200 mp
- Restaurante, baruri, braserii, cafenele, orice unități destinate consumului public cu ADC=200mp și care necesită acordul proprietarilor de locuințe permanente învecinate direct cu amplasamentul acestora.
- Activități agricole pentru subzistență (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, cultivarea plantelor cu folosință decorativă), cu următoarele condiții:

c) să nu producă poluare fonică sau chimică;

d) depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor și/ sau a parcelelor în cauză.

- instituții de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

- Activități de creștere a animalelor de subzistență (maxim 10 capete în total) și a păsărilor (maxim 30 păsări în total) și implicit, a platformelor de depozitare a gunoierului de grajd și a păsărilor, cu condiția respectării distanțelor sanitare față de locuință conform OMS 119/2014, și să nu afecteze intimitatea locuirii, atât pe parcela în cauză, cât și pe parcelele vecine;

- Structuri de turism de capacitate redusă: hoteluri cu maxim 25camere/unități de cazare, pensiuni turistice sau agroturistice, vile turistice, complexe turistice (bungalouri, căsuțe din lemn pentru cazare turistică), cabane care vor avea capacitatea de maxim 15 camere, etc.

- Structuri cazare tip pensiuni amplasate în zonele naturale protejate cu condiția ca ***S amprentă pe teren / corp de clădire = 200 mp***

- Camping pentru campare corturi/rulote amplasate pe terenuri care beneficiază de utilități publice, având suprafața maximă de 3000mp; pentru desfășurarea acestei activități pe suprafețe mai mari de 3000mp se va întocmi o documentație PUZ, care să stabilească relațiile cu vecinătățile, accesul și respectarea condițiilor de funcționare.

- Camparea și folosirea refugiilor pe teritoriul siturilor Natura 2000 este permisă în zonele special amenajate și în alte locuri destinate acestui scop.

- Lucrări de reabilitare a cabanelor Turnuri și Podragu care se vor face pe același amplasament, cu respectarea tradițiilor arhitectonice locale și a regimului de înălțime actual; lucrările vor fi executate cu materiale tradiționale piatră, lemn, fier forjat, cu învelitoare de șită/șindrilă (frasin, molid) sau țiglă.

- Servicii conexe structurilor de cazare care au suprafața desfășurată maximă de 200mp și nu implică trafic greu.

L1,L2,L3:

- Parcelarea terenului prin dezlipirea acestuia cu condiția respectării prezentului regulament în ceea ce privește condițiile de construibilitate, iar lotul de bază să nu provină dintr-o dezmembrare anterioară.

- Dezmembrarea unui lot provenit dintr-un alt lot, dezlipit anterior, cu condiția întocmirii PUZ.

- Locuințe înșiruite cu maxim 5 unități locative, care să aibă prevăzută cale acces auto cu lățimea de minim 4,00m, cu legătură directă în sistemul de circulații publice și acces public, amplasată pe limita posterioară a loturilor, cu rol în prevenția și stingerea incendiilor sau a diverselor situații de urgență.

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

- construcțiile care au AC > 200mp sunt permise NUMAI în situația în care se va adopta construirea în sistem pavilionar pentru acestea, în subdiviziuni cu AC < 200mp.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L2, L3:

- Dezmembrarea terenului în mai mult de 3 loturi fără documentație PUZ în vederea construirii;
- Operațiuni succesive de dezmembrare a terenului.
- Orice construcții civile, industriale și agricole care se fac pe loturi obținute din alipirea/comasarea unor suprafețe de teren în urma căreia rezultă parcele neconstruibile; excepție fac construcțiile tehnico-edilitare.
- Activități de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora;
- Activitățile de producție industrială, spații depozitare
- Depozite de materiale de construcție

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Service auto, vulcanizări, spălătorii auto
 - Activitățile de creștere în scopuri comerciale a animalelor, organizate în ferme agrozootehnice
 - Activitățile agricole în scopuri comerciale, organizate în ferme agricole
 - Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu excepția celor necesare construirii și/ sau stabilizării terenului (sistematizare verticală).
 - Sunt interzise lucrările de extindere la cabanele Turnu și Podragu, cu excepția lucrărilor de reabilitare ale acestora conform art.2.
 - Platoforme colectare/selectare/transfer deșeuri
 - Orice dotări de loisir cu program și flux de clienți ce deranjează rezidenții (program prelungit după orele 22.00, peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu);
 - Stații de betoane și bitumuri;
 - Autobaze și stații de întreținere auto;
 - Spălătorii chimice
 - Amplasarea cuplată de obiective cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc
 - Panouri publicitare luminoase sau nu, care pot afecta vizual imaginea frontului de construcții
 - Panouri publicitare în zonele protejate naturale și antropice (monumente istorice și zonele de protecție ale acestora)
 - locuințe colective
- L2, L3:** orice construcții care prin alipire au ca rezultat dezvoltări de tip covor.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe trebuie să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni și cu respectarea

Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Pe teritoriul siturilor Natura 2000 construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale și vor fi executate din materiale tradiționale piatră, lemn, fier forjat, cu învelitoare de șită/șindrila (frasin, molid) și țiglă.

Se admite realizarea de construcții permanente sau temporare pe teritoriul siturilor Natura 2000 cu respectarea legislației în vigoare pe baza unui studiu de impact de mediu, avizat de ANANP.

Camparea și folosirea refugiilor pe teritoriul siturilor Natura 2000 este permisă în zonele special amenajate și în alte locuri destinate acestui scop.

Art. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, L2, L3:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă și/ sau acces dintr-o circulație publică și/ sau servitute de trecere publică în condițiile legii;
- b) adâncimea lotului să fie cel puțin egală sau mai mare decât frontul la stradă al lotului;
- c) să respecte suprafața minimă a lotului reglementată de prezentul RLU
- d) posibilitatea racordării la rețele publice pentru utilități (alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, după caz și funcție de utilități existente în zonă).

L1:

- suprafața lotului minimă construibilă este de **700m²**;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- frontul minim la stradă să fie de minimum **12.00m** pentru locuințele cuplate și izolate și minimum **10.00m** pentru cele înșiruite;

L2:

- suprafața lotului minimă construibilă este de **700 m²**;
- frontul minim la stradă să fie de **15,00 m** pentru locuințele cuplate și izolate;

L3:

- suprafața lotului minimă construibilă este de **1000 m²**;
- frontul minim la stradă să fie de minimum **20,00 m** pentru locuințele/construcții izolate și minimum **15.00m** pentru cele cuplate (alipire pe o singură latură);

Sunt exceptate de la respectarea regulilor enumerate mai sus parcelele existente, consemnate în planul cadastral/parcelar existent, care sunt construite și fac parte din parcelarul specific zonei, pentru care sunt permise numai lucrări de reabilitare, consolidare, reconfigurare, supraetajare în volumul existent, fără afectarea indicatorilor urbanistici existenți.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu **aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate**, respectându-se regula străzii.

În situațiile cu alinieri variabile clădirile se vor retrage cu cel puțin **3,00m** de la aliniament, respectând regimul zonelor de protecție a drumurilor.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente, excepție făcând acele parcele care pe una din laturi (din cele două loturi cu aliniament) se învecinează cu o cale de trecere prin drept de servitute sau o circulație pietonală, pentru care retragerea poate fi mai mică de 3.00m, cu acordul proprietarului/ administratorul terenului respectiv.

Garajele se vor retrage cu minim 6,00m de la aliniament pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

În situațiile în care există alinieri pe aliniament, pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată, clădirile (inclusiv și garajele) se vor amplasa pe **aliniment** (de regulă această amplasare este specifică parcelarului tradițional săsesc).

nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor;

Balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la înălțimea de 3,00 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu maxim 1,10 m numai la străzile cu prospectul mai mare de 12 m.

Etajul clădirii nu poate ieși din aliniament.

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora se vor deschide spre interiorul incintei.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

L2, L3:

Retragerea minimă obligatorie de la aliniament este de **6,00m**. Nu se impune retragere maximă. Aceasta poate varia funcție de construcția/construcțiile propuse și de destinația acestora

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu **aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate**, respectându-se regula străzii.

În situațiile în care există alinieri pe aliniament, pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată, clădirile (inclusiv și garajele) se vor amplasa pe **aliniment** (de regulă această amplasare este specifică parcelarului tradițional săsesc).

Balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la înălțimea de 3,00 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu maxim 1,10 m numai la străzile cu prospectul mai mare de 12 m.

Etajul clădirii nu poate ieși din aliniament.

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora se vor deschide spre interiorul incintei.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, L2, L3:

Construcțiile dispuse izolat se vor retrage cu o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m față de limitele laterale;

În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi, obligatoriu, de acesta pe o adâncime de maxim 35m, măsurată de la aliniament. Față de limita de proprietate opusă clădirile se vor retrage de la aceasta, obligatoriu, cu o distanță de jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m;

Retragerea față de una dintre limitele laterale se poate reduce numai dacă sunt respectate condițiile de însorire (OMS 119/2014) în raport cu clădirile de pe parcela față de care se micșorează această distanță.

În cazul reabilitării/ extinderii/ supraetajării/consolidării unor clădiri existente se pot menține retragerile existente numai cu respectarea condițiilor de însorire (OMS 119/2014) în raport cu clădirile de pe parcela învecinată.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m față de această limită;

În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L2, L3:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.00 m;

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă trebuie să respecte condițiile de însorire conform OMS 119/2014;

Se admite alipirea clădirilor doar în cazul în care sunt respectate condițiile referitoare la retrageri prezentate mai sus și dacă acest lucru nu disturbă loturile/ activitățile de pe loturile vecine.

Anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului, iar spre stradă se amplasează casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;

Art. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1, L2, L3:

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

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în Scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se evidențiază în evidențele cadastrale;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante- rampe carosabile) mai mică de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și de 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin trecători pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Se vor conserva și reabilita traseele drumurilor principale DN, DJ și a celor secundare DC, De (drumuri de exploatare).

Odată cu asfaltarea drumurilor (DN, DJ, DC, De) trebuie avute în vedere și o rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură (în special în zonele umbrite, unde apa și gheața stagnează) și face extrem de dificilă folosirea drumului. Drenajul apelor pluviale de pe căile de circulație se va realiza dirijat către șanțuri deschise, cu vegetație. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului. Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar

Ulițele/drumurile agricole/forestiere și potecile nu vor fi asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.

Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (refuz de ciur). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.

Se păstrează trama stradală specifică satului românesc cu trasee neregulate, orientate pe cele două direcții N-S și E-V.

Trama stradală propusă în limitele intravilanului extins trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor, urmând una din direcțiile tradiționale N-S sau E-V.

Art. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1, L2, L3: Staționarea autovehiculelor se va organiza, obligatoriu, în interiorul parcelei (fie amenajat în garaj, fie pe parcelă).

Necesarul de parcaje:

- locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere, manufacturiere sau de mică producție:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscris la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj, după caz.

În cazul serviciilor cu acces public (servicii de proximitate definite cf. prezentului RLU: obligatoriu un loc de parcare.

Pentru instituțiile de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minim un loc de parcare la 3 persoane, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

În cazul serviciilor turistice, de agrement etc. (toate funcțiunile admise cf. prezentului RLU): este obligatoriu a se asigura locuri de parcare pentru angajați și vizitatori, în conformitate cu RGU. Acestea se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei.

Platformele parcarilor/garajelor vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

L1: Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru luicrările de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de corpuri noi de clădire etc.), se va accepta parcare pe domeniul public, în locuri special amenajate și în conformitate cu legislația rutieră.

Art. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1: Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+M, P+1+M,

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.

L2: Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+1+M, P+2

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,00m.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

L3: Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+M, P+1+M

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.

Excepție fac **construcțiile pentru cazare – pensiuni**, pentru care regimul de înălțime maxim admis este: D+P+2, P+3.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00m.

Pentru cabana Turnuri si cabana Podragu:

Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+M

Art. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, L2, L3:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al satului și al subzonei istorico – geografice din care face parte (Țara Făgărașului) – se vor prelua recomandările **Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local al mediului rural Zona Țara Făgărașului** (OAR, 2016)

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

Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți. Se va adopta construirea în sistem pavilionar pentru AC > 200mp.

Este permisă configurarea acoperișului cu șarpantă în 2 sau 4 ape cu înclinarea specifică zonei pentru adaptarea la condițiile climatice și corespunzătoare materialului de învelitoare folosit (50-55 grade)

Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă ceramică, șită/șindrilă.

Nu este permisă acoperirea în terasă.

Se interzice executarea de ornamente de tablă (zincată, neagră, emailată, etc) la jgheaburi, burlane, și în capătul coamelor.

Extinderile nu vor fi supradimensionate în raport cu vecinătățile și clădirea principală, se va ține cont de materialele și tehnicile specifice locului.

Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.

Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.); se interzice folosirea zugravelilor în culori stridente, care fac nota discordantă cu vecinătățile și specificul fondului construit.

Pentru construcțiile ce se încadrează în fronturile existente se vor utiliza tencuieli din mortar de var, ciment dritșuite sau strop, zugrăvelile în tente naturale.

Tâmplăria va fi din lemn în culoarea naturală sau vopsit în culorile specifice zonei: grenă, verde, maro, alb, gri, ocru; sunt permise obloanele din lemn în culorile menționate.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Mobilierul urban și amenajările zonelor libere adiacente clădirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice rezultate.

Art. 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L2, L3:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Canalizarea pluvială amenajată pe orice teren trebuie realizată astfel încât să permită scurgere a apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora. În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor;

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în linia împrejuririi; pe teritoriul siturilor Natura 2000 acestea vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze

Punctele trafa vor avea accese corespunzătoare și vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.);

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu în interiorul parcelei (poate fi integrat și în împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, L2, L3:

În ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);

Fâșia de teren cuprinsă între stradă/ spațiul public și clădirile retrase de la aliniament se va trata ca o grădină de fațadă și se recomandă ca minim 60% din suprafațe să fie amenajate peisager;

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor, iar dacă sunt amplasați pe domeniul public, tăierea/toaletarea acestora se va face numai cu autorizație și de către administratorul domeniului public.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Se va respecta un procent minim de spații verzi plantate în incintă de 30% din suprafața lotului

Se va planta câte un arbore la fiecare 100mp neocupați de construcții. Se interzice plantarea și/sau înșămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

L1, L2, L3:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire;

Împrejuririle orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea minimă de 60 cm și se vor realiza numai din lemn, zidărie, piatră sau alte materiale naturale (impleturi din nuiele, garduri vii); lemnul din împrejuriri va fi tratat și vopsit în culoare natur și maro închis. Înălțimea împrejuririlor nu va depăși 1,80 m. Soluțiile constructive vor permite reversibilitatea totală a operațiunilor

Este interzisă realizarea de împrejuriri din: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.

Înălțimea maximă admisă a împrejuririi la spațiul public este de 1,80m, iar pentru împrejuririle laterale și posterioare, înălțimea maximă este de 2,00m;

Împrejuririle pe laturile laterale și posterioare pot fi transparente și/ sau opace;

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, respectând specificul zonei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1: P.O.T. maxim admis = 30%

L2: P.O.T. maxim admis = 30%

L3: P.O.T. maxim admis = 20%, respectiv **P.O.T.** maxim admis = 35% pentru structuri de cazare – pensiuni, cu condiția *S amprentă pe teren / corp de clădire = 300 mp.*

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1: C.U.T. maxim admis = 0.9 ADC

L2: C.U.T. maxim admis = 0.9 ADC

L1: C.U.T. maxim admis = 0.6 ADC, respectiv **C.U.T.** maxim admis = 1,4 ADC pentru structuri de cazare – pensiuni.

IS – Zona pentru instituții și servicii

Zona este caracterizată de ansambluri independente, dedicate instituțiilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc.

Tot în această categorie funcțională sunt încadrate și unitățile economice cu profil comercial sau de servicii, distribuite izolat sau concentrate în mici centre locale.

Este specifică organizarea de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de cca. 12,00m.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a localității, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul rural datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale din zonă.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Este permisă autorizarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:

- se admit funcțiuni de interes general;
- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- unități de învățământ;
- unități de sănătate;
- edificii de cult;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale libere – cabinet avocatură, notariat, birou arhitectură, birou cadastral, cabinet medicină familie sau veterinară, cabinet medicină de specialitate, cabinet psihologie etc;
- servicii de întreținere corporală, înfrumusețare etc;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- pensiuni, hoteluri de mici dimensiuni pentru turism și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult;
- se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

-clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurant, recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

- pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie

amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- casino, sali de dans, cinema cu condiția amplasării la cel puțin 100m față de unitățile de învățământ și a funcționării în afara programului de odihnă dacă sunt amplasate la mai puțin de 25m de locuințe;

- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase cu condiția amplasării la cel puțin 100m față de unitățile de învățământ și a funcționării în afara programului de odihnă dacă sunt amplasate la mai puțin de 25m de locuințe;

-construcțiile care au AC > 200mp sunt permise NUMAI în situația în care se va adopta construirea în sistem pavilionar pentru acestea, în subdiviziuni cu AC < 200mp.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- Dezmembrarea terenului în mai mult de 3 loturi fără documentație PUZ în vederea construirii;

- Orice construcții civile, industriale și agricole care se fac pe loturi obținute din alipirea/comasarea unor suprafețe de teren în urma căreia rezultă parcele neconstruibile; excepție fac construcțiile tehnico-edilitare.

- Activități de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora;

- Activitățile de producție industrială, spații depozitare

- Depozite de materiale de construcție

- Service auto, vulcanizări, spălătorii auto

- Activitățile de creștere în scopuri comerciale a animalelor, organizate în ferme agrozootehnice

- Activitățile agricole în scopuri comerciale, organizate în ferme agricole

- Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu excepția celor necesare construirii și/ sau stabilizării terenului (sistematizare verticală).

-Platoforme colectare/selectare/transfer deșeuri

- Orice dotări de loisir cu program și flux de clienți ce deranjează rezidenții (program prelungit după orele 22.00, peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu);

- Stații de betoane și bitumuri;

- Autobaze și stații de întreținere auto;

- Spălătorii chimice

- Amplasarea cuplată de obiective cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc

- Panouri publicitare luminoase sau nu, care pot afecta vizual imaginea frontului de construcții

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Panouri publicitare în zonele protejate naturale și antropice (monumente istorice și zonele de protecție ale acestora)

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă și/ sau acces dintr-o circulație publică și/ sau servitute de trecere publică în condițiile legii;
- adâncimea lotului să fie cel puțin egală sau mai mare decât frontul la stradă al lotului;
- să respecte suprafața minimă a lotului reglementată de prezentul RLU
- posibilitatea racordării la rețele publice pentru utilități (alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, după caz și funcție de utilitățile existente în zonă).

-sunt necesare operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preemțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;

- se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri.

Art. 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12.00 metri pe străzile de categoria I–a și a II-a și de 6.00 metri pe cele de categoria a III-a.

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi retrase 3.00m cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.00 m** în funcție de alinirea existentă cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau sa creeze altele noi, respectând regimul zonelor de protecție a drumurilor.

-în situațiile în care există alinieri pe aliniament, pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela studiată, clădirile (inclusiv și garajele) se vor amplasa pe **aliniment** (de regulă această amplasare este specifică parcellarului tradițional săsesc).

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa în regim continuu (înșoruite) sau discontinuu (cuplate, izolate);

- dacă sunt dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în cel mai înalt punct, dar nu mai puțin de 3.00m, respectiv 4.00m dacă se învecinează cu o construcție locuință;

- 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 lumina 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 înălțimea la cornișă în cel mai înalt punct, dar nu mai puțin de 3.00m, respectiv 4.00m dacă se învecinează cu o construcție locuință;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dipusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în cel mai înalt punct, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se va reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în Scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se evidențiază în evidențele cadastrale;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante- rampe carosabile) mai mică de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și de 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin trecători pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

Se vor conserva și reabilita traseele drumurilor principale DN, DJ și a celor secundare DC, De (drumuri de exploatare).

Odată cu asfaltarea drumurilor (DN, DJ, DC, De) trebuie avute în vedere și o rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului sau a stratului de uzură (în special în zonele umbrite, unde apa și gheața stagnează) și face extrem de dificilă folosirea drumului. Drenajul apelor pluviale de pe căile de circulație se va realiza dirijat către șanțuri deschise, cu vegetație. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului. Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar

Ulițele/drumurile agricole/forestiere și potecile nu vor fi asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.

Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (refuz de ciur). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban

Se păstrează trama stradală specifică satului românesc cu trasee neregulate, orientate pe cele două direcții N-S și E-V.

Trama stradală propusă în limitele intravilanului extins trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor, urmând una din direcțiile tradiționale N-S sau E-V.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcari la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public;

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

-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 distanță de maxim 150 metri.

În cazul serviciilor cu acces public este obligatorie asigurarea locurilor de parcare pentru angajați și vizitatori, în conformitate cu RGU.

Pentru instituțiile de educație/ învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minim un loc de parcare la 3 persoane, dar nu mai puțin de două locuri de parcare.

În cazul serviciilor turistice, de agrement etc. (toate funcțiunile admise cf. prezentului RLU): este obligatoriu a se asigura locuri de parcare pentru angajați și vizitatori, în conformitate cu RGU.

Acestea se vor amenaja obligatoriu în interiorul parcelei.

Platformele parcarilor/garajelor vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă - P+2E (10.00m la cornișă și 12.00 m la coamă)

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și de tipul de funcțiune a clădirii;

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

Se va acorda mai multă atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.

Se vor utiliza cu precădere materialele de construcție specifice zonei, învelitori de tigle ceramice, tâmplarie de lemn, zugrăveli de fațada în culori pastel, gri sau alb, acoperirea în șarpantă în două sau patru ape.

Învelitoarea acoperișului va fi din țiglă ceramică, șită/șindrilă.

Nu este permisă acoperirea în terasă.

Mobilierul urban și amenajările zonelor libere adiacente clădirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice rezultate.

Se va adopta construirea în sistem pavilionar pentru construcțiile ce au AC > 200mp, în subdiviziuni cu AC < 200mp.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în momentul în care zona este echipată în acest sens;

Canalizarea pluvială amenajată pe orice teren trebuie realizată astfel încât să permită scurgere a apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora. În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor;

Prin excepție, cabanele Turnu și Podragu își vor asigura local utilitățile utilizând soluții alternative (ministație de epurare cu bazin colectare ape, energie verde etc).

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în linia împrejurării; pe teritoriul siturilor Natura 2000 acestea vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze

Punctele trafo vor avea accese corespunzătoare și vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.);

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu în interiorul parcelei (poate fi integrat și în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Se va respecta un procent minim de spații verzi plantate în incintă de 20% din suprafața lotului

Se vor asigura perdele verde de protecție de tipul fâșiilor plantate cu lățimea de 2.00m față de loturile cu locuințe existente amplasate în vecinătatea directă.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

Se recomandă evitarea împrejmuirii către domeniul public dacă funcținea nu o impune.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri , vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,10 metri;

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se va face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

– P.O.T. maxim admis = 40 %

Art.16 ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

– C.U.T. maxim admis = 1.2

ID – Zona pentru unități industrial și depozitare

Zona este caracterizată de prezența activităților de producție industrială de capacități variate, atât mică producție cât și platforme industriale, specific organizate, precum și de cele de depozitare.

Se instituie zonă cu interdicție de construire conform cu zona marcată în planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, pentru suprafața de teren situat în litigiu conform dosarului numărul 2835/62/2014 înregistrat la Tribunalul Brașov, respectiv parcul industrial. Interdicția v-a înceta de drept în momentul soluționării cauzei aflate în proces și vor fi aplicate regulile de construire stabilite în Regulamentul local de urbanism aferent PUG pentru zona ID.

In zona functionala ID, in jurul constructiilor in care sunt implicate substante periculoase a operatorilor S.C. VIROMET SRL, S.C. MAXAM ROMANIA SRL și S.C. PUROLITE SRL, COMISIA PENTRU STABILIREA COMPATIBILITATII TERITORIALE intrunita sub incidenta Legii 59/2016 in baza Ordinul MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017, privind aprobarea *Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasamen*, au stabilit **zone de impact** si posibilitatea de utilizare a acestora din punct de vedere functional, marcate pe planșa de U1.4.B – PLANUL CU ZONELE DE COMPATIBILITATEA TERITORIALĂ in corelare cu planșa de Reglementari urbanistice.

In zonele de impact a obiectivelor SEVESO, nu sunt permise derogări de la prezentul regulament, pana in momentul stingerii impactului Seveso.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

In zona de impact I – industrie și depozitare

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE in afara zonei de impact

- activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în ADC_{max} = 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;
- sunt permise construcțiile tehnico-edilitare și pentru gospodăria comunală necesare desfășurării activității în cauză (exemplu: gospodării de apă, stații de epurare, instalații, conducte etc.);
- amenajări pentru exploatarea resurselor de energie neconvențională: parcuri solare fotovoltaice, parcuri eoliene etc.

Art.3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

În cazul abandonării profilului functional pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate;

Se pot localiza următoarele funcțiuni in baza unui PUZ:

- se admit depozitări cu desfacere mărfuri în ADC > 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- alte funcțiuni compatibile și complementare profilului
- se admit construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră, cu conditia încadrării în zona de impact II SEVESO.

Art.4 UTILIZĂRI INTERZISE

In toate unitățile teritoriale de referință ale zonei ID se interzice amplasarea unităților de învățământ și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu organizate în zone speciale, protejate cu fâșii plantate de minim 5.00m și cu panouri fonoabsorbante, după caz;

Se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general precum si a oricăror alte servicii nespecificate la utilizari admise.

Se interzice amplasarea altor tipuri de constructii in **zona de impact SEVESO**, altele decat cele admise in *Matricea de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita conform Ord. MDRAP nr.3710 din 2017*.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri în toate subzonele din zona ID și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale si interioare vor fi obligatoriu mai mari de 10 metri;
- la intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri.
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10 metri față de aliniament, respectând regimul zonelor de protecție a drumurilor.

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cu următoarele condiționări:
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricarei construcții fara deschideri la o distanta mai mica de 0,60m fata de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent daca pe parcela alaturata există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină, înscrisă în prealabil în Cartea Funciară.
- În cazul alipirii a două clădiri se va obtine acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizarii construcției cat si pe timpul exploatarei. Aceasta sarcina va fi mentionata in contractele de cedare;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate la limita cu alte zone decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 4,00 m;
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilită si (trepidatii, risc tehnologic);
- distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități care necesită lumină naturală.
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se va micșora până la minim 0,60 metri (se va stabili prin proiect tehnic ce distanta maxima de apropiere poate sa existe intre cladiri);

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în Scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se evidențiază în evidențele cadastrale;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante- rampe carosabile) mai mică de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și de 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin trecători pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație și manevre, încărcare și întoarcere;

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

Se va asigura un număr minim de locuri de parcare atât pentru angajați cât și pentru vizitatori – 1 loc de parcare/100mp ADC.

Se va asigura un număr minim de locuri de parcare pentru autovehicule de mare tonaj – 1loc de parcare/300mp ADC.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim este de P+1.

Se vor respecta înălțime la cornișă ale clădirilor de 10,00 metri, 12,00m la coamă, cu excepția construcțiilor sau echipamentelor cu funcțiune specifică – turnuri, cosuri etc;

Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;

În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate peisager cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei ce va constitui un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Se va respecta un procent minim de spații verzi plantate în incintă de 20% din suprafața lotului.

Se vor asigura perdele verde de protecție de tipul fâșiilor plantate cu lățimea de 10.00m față de loturile cu locuințe existente amplasate în vecinătatea directă.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.70 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim admis} = 50%;

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim admis} = 1.

A – Zona pentru unități agricole și agrozootehnice

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zona este caracterizată de prezența activităților de producție agricolă și/sau agrozootehnică, de tipul fermelor agricole și/sau zootehnice, precum și cele de depozitare.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

- ferme și sedii unități agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole;
- baze de furaje;
- depozite;
- ferme de animale;
- îngrășătorii animale.
- sunt admise servicii complementare activităților de bază.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

Autorizarea construirii acestor obiective se va face NUMAI cu respectarea legislației în domeniu și cu obținerea prealabilă a avizul DSP, având în vedere caracterul acestora de obiective poluatoare.

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele, reglementate prin documentații de urbanism PUZ:

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

1. Cabinete medicale;
2. Heliporturi;
3. Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

Sunt permise activitățile specifice zonei funcționale cu condiția protejării biodiversității și respectării următoarelor condiții:

- Este obligatorie respectarea planului de management și a regulamentului pentru administrarea ariilor natural protejate, de către persoanele fizice și juridice care dețin sau administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariilor natural protejate. Lucrarile se vor desfășura strict în perimetrul delimitat de coordonatele geografice STEREO 70 prezentate în documentație, fara sa afecteze vecinatatile;
- Circulația cu mijloace auto se va face numai pe caile de acces existente;
- Este interzisă decopertarea solului și îndepărtarea vegetatiei pe o suprafață mai mare decât cea stabilită în plan;
- Se vor crea condițiile necesare refacerii naturale a vegetatiei caracteristice zonei pe suprafețele afectate de lucrările stabilite în proiect și se interzice plantarea de specii alohtone;
- Se interzice depozitarea necontrolată de deseuri, de orice natură, în perimetrul ariilor naturale protejate; este interzisă evacuarea dejecțiilor sau ale altor deșeuri provenite din orice tip de activitate (industrială, agricolă sau casnică), cu excepția gunoierului de grajd utilizat în tehnologia piscicolă sau agricolă;
- Sunt strict interzise focurile deschise
- Tăierile stufului, dacă este nevoie, se vor face controlat și doar cu acordul custodelui
- Se interzice accesul cu mașinile și staționarea lor pentru mai multe zile în apropierea stufărișurilor
- Se recomandă interzicerea cositului în perioada mai-iulie, în perioada de reproducere a cristelului de câmp
- Nu se vor amenaja depozite de carburanți în apropierea cursurilor de apă;
- Se va respecta programul de lucru în timpul zilei;
- Se vor evita zgomotele suplimentare și poluarea luminoasă, ce pot deranja speciile de interes comunitar;
- Este interzisă perturbarea păsărilor în toate perioadele din an;
- Este interzisă distrugerea sau colectarea cuiburilor și a ouălor;
- Este interzisă capturarea sau omorârea puilor și păsărilor adulte;
- Sunt interzise orice fel de activități industriale/agricole fără acord sau autorizație de mediu, emise de autoritatea de mediu competentă, sau încălcarea prevederilor acestora;
- Titularii proiectelor derivate vor instrui personalul asupra măsurilor de reducere a impactului precum și asupra prevederilor legislației în vigoare;

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Se interzice amplasarea locuințelor de orice tip.

Se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general precum și a oricăror alte servicii nespecificate la utilizări admise

Se interzice desfășurarea activităților ce pot contamina factorii de mediu – sol, aer, apă.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este permisă funcționarea cu respectarea restricțiilor impuse de lege până la expirarea autorizației de funcționare, fără posibilitatea de extindere a activității.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Retragerile vor fi de minim:

-10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

-6,00 metri pe străzile de categ. a III-a.

Se va respecta regimul zonelor de protecție a drumurilor.

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

Față de limitele laterale și posterioară, retragerea minimă va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.00m.

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în Scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se evidențiază în evidențele cadastrale;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante- rampe carosabile) mai mică de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și de 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin trecători pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație și manevre, încărcare și întoarcere;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

Se va asigura un număr minim de locuri de parcare atât pentru angajați cât și pentru vizitatori – 1 loc de parcare/100mp ADC.

Se va asigura un număr minim de locuri de parcare pentru autovehicule de mare tonaj – 1loc de parcare/300mp ADC.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime este D+P+1E, P+1+M.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 25,0 metri pentru etc.;

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri pentru clădirile cu funcțione administrativă, birouri etc cu excepția construcțiilor sau echipamentelor cu funcțiune specifică, respectiv: fânare, silozuri, grajd, cosuri, turnuri etc.

Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente

În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate peisager cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei ce va constitui un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

Se va respecta un procent minim de spații verzi plantate în incintă de 20% din suprafața lotului.

Se vor asigura perdele verde de protecție de tipul fâșiilor plantate cu lățimea de 10.00m față de loturile cu locuințe existente amplasate în vecinătatea directă.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.70 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim admis} = 40%.

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim admis} = 1,2

M – Zona mixtă

Zona este caracterizată de prezența mai multor funcțiuni, compatibile între ele, care vor face trecerea gradată între diferite zone funcționale. Către zonele de locuit sunt prevăzute fașii plantate, care să le protejeze.

M1 – Subzona mixtă pentru instituții, servicii și locuire

Zona este caracterizată prin prezența funcțiunilor din sectorul serviciilor publice sau private, comerț de proximitate și a locuințelor, concentrate în zonele centrale ale localității și/sau dispuse la căi de comunicație importante cel puțin la nivel local.

M2 – Suzona mixtă pentru instituții, servicii și industrie, depozitare

Zona este caracterizată prin prezența funcțiunilor din sectorul serviciilor publice sau private, comerț și a activității de producție, depozitare concentrate în poli de activități și/sau dispuse la căi de comunicație importante la nivel zonal/teritorial.

M3 – Suzona pentru instituții, servicii și unități agricole, agrozootehnice

Zona este caracterizată prin prezența funcțiunilor din sectorul serviciilor publice sau private, comerț și a activității agricole și/sau agrozootehnice concentrate în poli de activități și/sau dispuse la căi de comunicație importante la nivel zonal/teritorial.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de tip urban;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri de capacitate redusă, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

M2 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de tip urban;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

-sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- parcaje la sol și subsol;
- depozitare en-gros;
- industrie productivă, spații de birouri și administrative aferente, spații de comercializare mărfuri;
- servicii din sectorul terțiar;
- activități complementare organizării activităților de turism;

M3 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural;
- sedii ale unor companii agricole, cu/fără spații desfacere și comercializare marfă;
- activități complementare fermelor agricole și agrozootehnice – fitofarmacii, cabinete veterinare, farmacii veterinare etc.
- parcaje la sol și subsol;
- depozitare en-gros;
- unitati agricole si depozite pentru furaje;
- unitati agro-zootehnice si depozite furaje;
- comert specific activitatii agricole si agrozootehnice

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

M1, M2, M3 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC și protejarea acestora față de sursele de poluare specifice funcțiunii prin fâșii plantate cu lățime de 5,00m și panouri fotoabsorbante, după caz;
- unități specifice învățământului profesional

M1- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre locuinte cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se permite localizarea restaurantelor/barurilor/cafenelelor/braseriilor/disco-cluburilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii, echipamente publice, dotări de învățământ, cultură și culte, monumente istorice și situri arheologice.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2, M3 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de santier;
- restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi

M1 - activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești amplasate pe parcelele adiacente monumentelor la o distanță mai mică de 10,0 m.

- stații de betoane și material bituminos
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

M2, M3 – locuințele cu excepția celor de serviciu si pază, unitățile de sănătate și învățământ, cu excepția învățământului profesional.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1 - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- e) să aibă front la stradă și/ sau acces dintr-o circulație publică și/ sau servitute de trecere publică în condițiile legii;
- f) adâncimea lotului să fie cel puțin egală sau mai mare decât frontul la stradă al lotului;
- g) să respecte suprafața minimă a lotului reglementată de prezentul RLU
- h) posibilitatea racordării la rețele publice pentru utilități (alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, după caz și funcție de utilitățile existente în zonă).

-sunt necesare operațiuni funciare de regroupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preemțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;

- se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri.

M2, M3 - Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 50,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este permisă funcționarea cu respectarea restricțiilor impuse de lege până la expirarea autorizației de funcționare, fără posibilitatea de extindere a activității.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, M2, M3 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I față de aliniament, respectând regimul zonelor de protecție a drumurilor.

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

- clădirile nu vor depăși adâncimea de 15 metri de la aliniament.

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, M2, M3 - Clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se va reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.0 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile. Această distanță se poate reduce numai cu respectarea condițiilor de înșirire, conform OMS 119/20014.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

M2, M3 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se va reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.0 metri dacă fronturile opuse nu au camere în care se desfășoară activități ce necesită lumină naturală.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, M2, M3 - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică sau privată, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în Scopul exploatarei fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se evidențiază în evidențele cadastrale;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante- rampe carosabile) mai mică de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și de 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin trecători pietonale de minim 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M2, M3 - staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcari la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public;

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara 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 distanță de maxim 150 metri.

M1 - este obligatorie asigurarea locurilor de parcare pentru angajați și vizitatori, în conformitate cu RGU.

M2, M3 -Se va asigura un număr minim de locuri de parcare atât pentru angajați cât și pentru vizitatori – 1 loc de parcare/100mp ADC.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M1, M2, M3 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de P+2E, 10.00m la cornișă și 12.00m la coamă.

M2, M3 – se admit înălțimi mai mari decât cele menționate mai sus pentru instalațiile tehnologice necesare

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, M2, M3 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

-se vor folosi finisajele specifice funcțiunii

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

M1 - se vor utiliza cu precădere a materialele de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel, gri sau alb, acoperirea în șarpantă în două sau patru ape

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1, M2, M3 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Canalizarea pluvială amenajată pe orice teren trebuie realizată astfel încât să permită scurgere a apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora. În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor;

M1 - Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în linia împrejuririi; pe teritoriul siturilor Natura 2000 acestea vor fi ambinate prin elemente sau panouri decorative care să le mascheze

Punctele trafo vor avea accese corespunzătoare și vor fi disimulate prin elemente ambientale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV etc.);

Se interzice dirijarea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu în interiorul parcelei (poate fi integrat și în împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1, M2, M3 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate reprezentând 20% din suprafața parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

M1 – față de zonele de locuit direct învecinate direct se va asigura o fâșie plantată cu lățimea de 3,00m.

M2, M3 – față de zonele de locuit direct învecinate direct se va asigura o fâșie plantată cu lățimea de 5,00m.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

M1, M2, M3 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de 1.70 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.10 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M1 - POT_{maxim admis} = 45%;

M2, M3 - POT_{maxim admis} = 50%;

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - CUT_{maxim admis} = 1.35

M2, M3 - CUT_{maxim admis} = 1.50

C – Zona pentru căi de comunicație

Zona pentru căi de comunicație este compusă din două subzone:

Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

Zona este reprezentată de suprafețele afectate de profilele drumurilor stabilite între aliniamente, ariile afectate de construcții speciale ale drumurilor – poduri, podețe etc, eventuale suprafețe destinate garaje/depouri transport în comun, stații transport în comun.

Sunt obligatorii zonele de protecție ale drumurilor, definite ca distanța cuprinsă de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță către exterior, conform tabelului următor:

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

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

- 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

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

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

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Ccf – Subzona pentru căi de comunicație feroviară

Zona este reprezentată de suprafețele afectate de liniile căilor ferate, ariile afectate de construcții speciale ale CF – poduri, podețe etc, eventuale suprafețe destinate depourilor CF, linii triaj, stații de tip gară/haltă.

În baza legislației în vigoare se instituie, indiferent de proprietar, o zonă de protecție a infrastructurii feroviare cu lățimea de 100 m măsurată de o parte și de alta a liniilor CF și o zonă de siguranță cu lățimea de 20 m măsurată de o parte și de alta a liniilor CF.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Ccr: Reabilitări și lucrări de mentenanță a infrastructurii rutiere.

Construcții și amenajări stații transport în comun.

Construcții și amenajări parcaje publice.

Elemente de signalectică, siguranță și infrastructură rutieră. Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție ale drumurilor (administratorul drumului).

Orice lucrări necesare extrinderii profilelor de drum acolo unde este prevăzut conform prezentei documentații, și anume:

DN – segmente de drum în intravilan mediu rural – 24.00m-26.00 m, organizate din ax în aliniament conform profilului tip P1, din Planșele de Reglementări Urbanistice – Căi de comunicație.

DJ - segmente de drum în intravilan mediu rural – 20.00-22.00m, organizate din ax în aliniament conform profilului tip P2, din Planșele de Reglementări Urbanistice – Căi de comunicație.

Tramă locală – **DC** - segmente de drum în intravilan mediu rural – 16.00-18.00m, organizate din ax în aliniament conform profilului tip P3, din Planșele de Reglementări Urbanistice – Căi de comunicație.

Tramă locală – **De** - segmente de drum în intravilan mediu rural – 13.00-15.00m, organizate din ax în aliniament conform profilului tip P4, din Planșele de Reglementări Urbanistice – Căi de comunicație.

Tramă locală – **străzi cu dublu sens stabilite ca traseu prin documentații PUZ** - segmente de drum în intravilan mediu rural – 9.00-11.00m, organizate din ax în aliniament astfel carosabil de 3,00m/bandă sens, rigolă carosabilă și acostament 0.50m, trotuar 1.00 cu dispunere iluminat public.

Tramă locală – **străzi de tip fundătură stabilite ca traseu prin documentații PUZ** - segmente de drum în intravilan mediu rural – 7.00 m și lungime maximă de 100m, organizate din aliniament în aliniament astfel carosabil de 5.00m, rigolă carosabilă 0.50m, spațiu verde 0.50m cu dispunere iluminat public, trotuar 1.00.

Orice operațiuni cadastrale/juridice necesare trecerii suprafețelor necesare extinderii profilului drumului din domeniul privat în domeniul public.

Amplasarea conducte ale rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran sau suprateran, după caz, în conformitate cu documentațiile tehnice de specialitate și cu respectarea legislației în vigoare.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Subtraversări și/sau supratraversări ale drumurilor pentru alte tipuri de trafic – pietonal, feroviar.

Ccf: Reabilitări și lucrări de mentenanță a infrastructurii feroviare. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor - SNCFR: Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Elemente de signalectică, siguranță și infrastructură feroviară.

Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației

Construcții și amenajări stații feroviare de tip haltă sau gară.

Instalații fixe pentru tracțiune electrică. Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Subtraversări și/sau supratraversări ale drumurilor pentru alte tipuri de trafic – pietonal, rutier în baza unor documentații tehnice de specialitate și cu respectarea legislației în domeniu.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

Ccr: Amplasarea de construcții în zona de protecție a drumurilor se admite NUMAI în baza acordului/avizului administratorului drumului. Toate construcțiile și amenajările de protecție amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesul carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate conform normativelor specifice..

Orice construcții sau funcțiuni care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Ccf: Extinderile sau remodelările construcțiilor aflate în zona de siguranță a căii ferate vor primi acordul CFR. Lucrările ale caror organizări de șantier presupun operațiuni care pot interfera temporar cu zona căii ferate vor obține avizul CFR pentru DTOE. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în intravilan se autorizează cu avizul SNCFR.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SNCFR și al ministerului transporturilor, și anume:

- Cai ferate industriale
- Lucrări hidrotehnice
- Traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică conducte sub presiune, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Art.3 UTILIZARI INTERZISE

Ccr, Ccf:

Orice tip de lucrări care prin natura lor sau activitățile pe care le găzduiesc afectează infrastructura feroviară sau buna desfășurare a traficului feroviar.

Amplasarea oricăror construcții sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare. Efectuarea oricăror lucrări care pot provoca alunecări de teren, surpări sau afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcție sau modificarea pânzei freatice.

Amplasarea de construcții în zona de siguranță a DN și DJ, CF este strict interzisă.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 CARACTERISTICILE PARCELELOR, FORME DIMENSIUNI

Ccr, Ccf:

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare, dimensionarea acestora fiind condiționată de necesarul și gabaritul specific.

Art.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE ANTERIOARE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr, Ccf: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare. Se vor respecta cerințele de dimensionare aferente fiecărui tip de funcțiune. Se va asigura, obligatoriu, accesul mijloacelor de intervenție.

Art.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr, Ccf: Este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil. Parcările aferente diferitelor funcțiuni se vor amplasa pe parcela ocupată de funcțiune sau în cadrul unui sistem de parcaje comune și/sau publice.

Autospecialele folosite în transportul în comun rutier și feroviar, sau în transportul de mărfuri se vor retrage în afara programului la depouri special amenajate, conform cerințelor funcțiunii și cu respectarea prevederilor proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ccr, Ccf:

Clădirile administrative aferente funcțiunii vor respecta un regim maxim de înălțime P+1E, adică maximum 10.00m la cornișă și maximum 12.00m la coama.

Excepție fac construcțiile și instalațiile speciale care vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare a prevederilor aferente subzonelor functionale invecinate si normativelor în vigoare

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

Art.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Ccr, Ccf:

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. În cadrul proiectelor de reabilitare a străzilor va fi prevăzută reabilitarea rețelilor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse în subteran.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Ccr, Ccf:

Se vor asigura spatii verzi si plantate in prospectele stradale. Eliminarea vegetatiei mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta circulatiei, imobilelor si a persoanelor. Parcajele publice la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.14 IMPREJMUIRI

Ccr, Ccf:

Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Ccr, Ccf:

POT_{maxim admis} = 50% sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului.

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr, Ccf:

CUT_{maxim admis} = 1.00 sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Zona este reprezentată de terenurile amenajate și inventariate ca spații verzi, atât din domeniul public cât și din cel privat al administrației sau al persoanelor juridice.

SP1 – Subzona pentru spații verzi publice – parcuri, scuaruri publice, zone verzi cu rol de protecție a cursurilor de apă, a ariilor protejate, a zonelor de locuit, a echiparilor tehnico-edilitare, rețelelor de transport energie și gaze, comunicații, precum și a culoarelor de transport (rutier și feroviar)

SP2 – Subzona pentru agrement și sport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

SP1 - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate, amenajate peisager pentru recreere, odihnă, plimbare etc.
- spații/fâșii plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă, a ariilor protejate, a zonelor de locuit, a echiparilor tehnico-edilitare, rețelelor de transport energie și gaze, comunicații, precum și a culoarelor de transport (rutier și feroviar)
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- loc de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț de mici dimensiuni;
- parcuri tematice acoperite și/sau neacoperite, de tip avetura park, aqua park, drumeție și orientare montană, călărie, motocross, circuite off-road etc;
- adăposturi, puncte prim ajutor permanente sau provizorii, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- se admit construcții provizorii pentru organizare targuri, concerte, evenimente culturale etc.

SP2 – sunt admise funcțiunile pentru desfășurarea activitatilor pentru sport constând în:

- spații plantate amenajate peisager;
- circulații pietonale, ocazional carosabile, parcaje;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- bazine acoperite, piscine etc.;
- terenuri de sport, amenajate specific în funcție de tipul de sport;
- construcții pentru alimentație publică și comerț specific activitatilor sportive;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- parcuri tematice acoperite și/sau neacoperite, de tip avetura park, aqua park, drumeție și orientare montană, călărie, motocross, circuite off-road etc;
- punct prim ajutor, cabinet medical specializat pentru activitățile sportive desfășurate;
- se admit construcții provizorii pentru organizare târguri, concerte, evenimente culturale etc.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

SP1, SP2 – sunt premise alte utilizări care sunt necesare funcțiunii respective, în condițiile respectării legislației în vigoare și de specialitate.

- parcelele cu condiția respectării legislației în vigoare și de specialitate.

SP1:

- se admite trasarea rețelelor tehnico-edilitare și extinderea căilor de circulație existente, după caz, cu condiția respectării legislației în vigoare și de specialitate.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP2 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, făcând excepție doar cele prevăzute de prezentul Regulament;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii:

- Planuri de amenajare parcuri / locuri de joacă / terenuri de sport
- Amenajări peisagere

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1, SP2 - parcelele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1, SP2 – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri.

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

-se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii de arbori/arbuști/erbacee alohtone.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, clădiri și platforme funcționale în procent minim de 60% vor fi plantate cu un arbore la fiecare 75,00 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-spațiile verzi amenajate pe domeniul public din intravilan trebuie să folosească materiale și finisaje naturale, cu o cromatică care să se integreze armonios;

-la nivelul spațiilor plantate, se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destrucțurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;

-plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

-plantațiile înalte existente în masive plantate sau aliniamente se vor menține în perimetrele/ limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială – cca. 15- 20 %
- completare, replantare – completare aliniamente

-din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, este necesară utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, plantațiile joase, arbuști foioși și rașinoși (inclusiv gard viu)

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială

-posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;

-spații plantate: se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;

-se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal;

-amplasarea de mobilier urban va fi adaptată cerințelor și nevoilor utilizatorilor;

-se va păstra materialul vegetal existent și se va completa astfel încât să se permită configurarea unor subzone de losir, odihnă, recreere.

Măsură și modalități de utilizare:

- menținerea și completarea masivului vegetal;
- pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei;
- amenajarea circulației principale de acces;
- menținerea coridorului vizual la nivel de parcurgere a spațiului;

Art.14 ÎMPREJMUIRI

SP1, SP2: conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiți transparente de 1.80 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

– spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1: POT_{maxim admis} = 10 % .

SP2: POT_{maxim admis} = 40%

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1: CUT_{maxim admis} = 0.1

SP2: CUT_{maxim admis} = 0.8

GC – Zona pentru gospodărie comunală

Zona este reprezentată de terenurile amenajate pentru serviciile de gospodărie comunală de tipul cimiterelor umane/de animale și/sau platformelor de colectare/selectare deșeuri.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GC – Subzona pentru gospodărie comunală – cimitire umane/de animale și/sau platformelor de colectare/selectare deșeuri

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

GC – cimitire umane/animale și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- platforme colectare/selectare/reciclare deșeuri
- amenajări destinate administrației domeniului public – spații depozitare utilaje, unelte, materiale, spații administrative, grupuri sanitare etc.
- se recomandă minim 8,0 mp.teren pentru un loc de veci, care să cuprindă și circulații carosabile și pietonale normate de lege și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

GC - se vor asigura zonele de protecție prevăzute de legislația în vigoare

-spații comerciale specializate, conexe funcțiunii de bază, cu ADC_{max}=50mp si cu respectarea normelor în vigoare.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

GC - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.
- se interzice amplasarea de locuințe, unități învățământ, spitale, instituții publice, producție și depozitare
- se interzice amplasarea de conducte și/sau amenări tehnico-edilitare fără respectarea normelor de proiectare cu privire la zonele de protecție sanitară.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

GC- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor respecta documentațiile de specialitate, elaborate cu respectarea normelor în vigoare.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC – la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă, respectând zonele de protecție a drumurilor;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III, respectând zonele de protecție a drumurilor;

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC – distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanale clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Gce – distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se va reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de 15 % din suprafața totală a cimitirului.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC - staționarea autovehiculelor se va face în incintă în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC - înălțimea clădirilor nu va depăși P+1, adică 7,00 m la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt cu excepția turnurilor, instalațiilor și a coșurilor;

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

- se va ține seama de caracterul funcțiunii.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va sigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

GC - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doi-lea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- cimitire - împrejuririle spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,70 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GG- P.O.T. $\text{maxim admis} = 20\%$;

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC - **C.U.T.** $\text{maxim admis} = 0.4$;

TE – Zona pentru echipare edilitară

Zona este reprezentată de terenurile destinate amplasării obiectivelor specifice echipării edilitare – foraje, stații tratare și gospodării de apă, stații de epurare, precum și a echipamentelor specifice – stații de pompare ape sau ape uzate.

Te1 – echipare edilitară pentru alimentarea cu apă și pentru canalizare în sistem centralizat

Te2 - parc fotovoltaic, stații de transfer

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de tratare, stații de pompare, stații de epurare, stații de transfer, stații de transformare și reglare presiune gaz, parcurile fotovoltaice etc.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

surselor, rețelelor, stațiilor de transfer, stații de reglare/ măsurare etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

In **zona de impact III** SEVESO nu sunt permise derogari de la prezentul regulament, pana in momentul stingerii impactului .

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Te1, Te2- construcții și instalații necesare funcționării lor;

- rețele tehnico – edilitare;
- circulații ocazional carosabile, pietonale si parcaje;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

Te1, Te2 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute de legislația în vigoare, în funcție de obiectiv.

- rețele, construcții și amenajări autorizate în extravilan conform legislației în vigoare.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Te1, Te2- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 12 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, cu respectarea documentațiilor tehnice de specialitate, cu respectarea legislației în vigoare.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Te1, Te2 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite administrative se pot dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III, respectând regimul zonelor de protecție a drumurilor.

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Te1, Te2- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Te1, Te2- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se va reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Te1, Te2 - se va asigura accesul în incinte direct dintr-o circulație publică sau indirect prin servitute de trecere;

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Te1, Te2 - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Te1, Te2 - înălțimea clădirilor nu va depăși P+1, adică 7.00 metri în punctul cel mai înalt măsurat la cornișă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Te1, Te2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Te1, Te2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Te1, Te2 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doi-lea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 30%

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0.6

DS – Zona cu destinație specială – secția de poliție.

Zona TDS cuprinde terenurile cu destinație specială – sediul de poliție aflat în administrarea MAI și terenuri aparținând MAPN

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și instalații specifice funcțiunii
- spații parcare, garare, întreținere autoturisme și autospeciale
- anexe specifice funcțiunii
- alte construcții/instalații necesare și/sau specifice activității

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiunile specifice zonei desfășurate pe terenuri care dispun de documentatii cadastrale/planuri parcelare.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute de legislația în vigoare, în funcție de obiectiv.
- orice trasee rețele tehnico-edilitare cu condiția obținerii acordului/avizului administratorului obiectivului.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni care nu sunt specifice destinației speciale

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

Art.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor stabili în funcție de legislația în vigoare.

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite administrative se pot dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă, respectând regimul zonelor de protecție a drumurilor și a normelor tehnice specifice funcțiunii

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specifice; această distanță se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00m în cazul fațadelor fără accese în clădire și ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice; această distanță se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00m în cazul fațadelor fără accese în clădire și ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte direct dintr-o circulație publică, cu respectarea normelor tehnice specifice.

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor și a autospeciialelor se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși P+1, adică 7.00 metri în punctul cel mai înalt măsurat la cornișă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor și cu respectarea normelor tehnice specifice

Art.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art.14 ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de 1.70 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 30%, cu posibilitatea de majorare în funcție de normele tehnice specifice

Art.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0.6, cu posibilitatea de majorare în funcție de normele tehnice specifice

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – Terenuri Agricole

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege) Sunt permise construcții specifice activităților agricole sau amenajări doar în condițiile legislației în vigoare.

Scoaterea unor suprafețe din circuitul agricol se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare.

Se impune valorificarea și conservarea peisajului rural specific așezării și integritatea conurilor de vizibilitate și a punctelor de observație care oferă percepții panoramice. Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, amenajări peisagistice, împrejmuiri etc) care ar putea altera sau obtura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafață minimă de 2 ha, cu o latură de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

Este permisă amplasarea conductelor/magistralelor tehnico-edilitare conform normelor tehnice și legislației în vigoare.

Sunt permise lucrările de construire pentru infrastructura de transport, cu respectarea legislației în vigoare și a normelor tehnice.

Este permisă introducerea în intravilan a unor terenuri pentru ferme agro-zootehnice, mai puțin cele plantate cu vii și livezi, cu condiția amplasării acestora la distanțe de confort față de zonele de locuințe și zonele protejate, precizate în OMS 119/2014.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de dezvoltare ale comunei;

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare.

În acord cu Planul de management integrat al siturilor Natura 2000 arborii solitari, vegetația arbustivă și marginile înierbate dintre parcelele de teren arabil sau de pe marginile drumurilor locale, reprezintă habitate pentru cuibărit și hrănire și se interzice tăierea arborilor izolați sau a pâlcurilor de arbori situați pe pajiști, pășuni, teren cultivabil sau la marginea parcelelor de teren agricol.

TF – Terenuri forestiere

În urma propunerii de dezvoltare a zonelor de locuit și turism și de activități suprafața ocupată de păduri rămâne neafectată. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Realizarea de construcții și amenajări în aceste zone se poate face doar respectând legislația în vigoare. Scoaterea definitivă a unor suprafețe împădurite se poate face numai cu respectarea Codului Silvic.

Introducerea în intravilan a oricăror suprafețe de terenuri forestiere este strict interzisă, conform Codului Silvic 46/2008, modificat și completat OUG 193/2009, art. 7.

Sunt permise orice activități conform Codului silvic.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, (avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului).

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

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.

În acord Planul de management integrat al siturilor Natura 2000 este interzisă platarea și/sau înșămânțarea de specii arborescente/arbustive/erbacee autohtone.

Este interzisă distrugerea cuiburilor, colectarea ouălor, perturbarea păsărilor, capturarea și omorârea puiilor sau adulților, în toate perioadele anului. Este interzisă introducerea de specii invazive de pești și evacuarea/deversarea deșeurilor și a apelor uzate neepurate sau epurate insuficient pe sol și/sau în apă.

Liniile electrice neizolate, și în special cele de medie tensiune, reprezintă una din cauzele majore de mortalitate în special în rândul răpitoarelor de zi și a berzelor prin electrocutare la nivelul stâlpilor folosiți de păsări. În scopul prevenirii acestui fenomen în perimetrul ariei naturale protejate și în vecinătatea acesteia, liniile de medie tensiune se vor izola la nivelul stâlpilor cu izolatorii de pe stâlpii orientați în sus. În măsura

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

posibilităților, cel puțin pentru noi linii, este preferabilă soluția alternativă de pozare subterană a cablurilor de transport.

-Măsuri și modalități de utilizare:

- menținerea și completarea masivului vegetal
- pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite. **Albia majoră** este porțiunea de teren inundabil din valea naturală a unui curs de apă. **Zona inundabilă** este zona cu interdicție temporară de construire, până la realizarea lucrărilor cu rol de apărare împotriva inundațiilor pentru debite cu asigurare de Q1%.

Se va evita poluarea acestor suprafețe prin executarea sistemelor tehnico-edilitare la standarde ridicate, respectându-se proiecte ce răspund exigențelor legislației în vigoare.

Se impune o zonă de protecție a malurilor cursurilor de apă naturale în conformitate cu legea 110/1996 și a canalelor (pe o distanță de 2,5m, de-o parte și de alta a canalelor de desecare colectare, și, respectiv 2,00m de-o parte și de alta a canalelor de desecare principale, secundare și terțiare).

Se interzice amplasarea în zonele inundabile la producerea debitului cu asigurarea de 1% de noi obiective economice și sociale inclusiv locuințe sau anexe ale acestora fără realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță.

Sunt permise lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren.

Sunt permise lucrări de poduri sau îndigui, modernizări de poduri sau de diguri, oricare din funcțiunile de la utilizări admise, în condițiile respectării art.7 din RGU. Se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Sunt permise oricare din funcțiunile de la utilizări admise cu condiția respectării Legii apelor nr.107/1996;

Autorizația de construire pentru lucrările de la utilizări admise se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite;

În zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

Sunt interzise orice fel de construcții cu excepția celor permise de legislația în vigoare, orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr.107/1996.

Modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, în scris, în evidență cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente căilor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, magistrale de transport gaze naturale etc.

DRUMURI

Orice intervenție, se reglementează cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

- Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 -5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
 b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

CATEGORIA DRUMULUI	DISTANȚA DE LA AXUL DRUMULUI PÂNĂ LA MARGINEA EXTERIOARĂ A ZONEI DE PROTECȚIE (M)
AUTOSTRAZI	50
DRUMURI NAȚIONALE	22
DRUMURI JUDEȚENE	20
DRUMURI COMUNALE	18

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

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

Este permisă realizarea de drumuri publice cu respectarea legislației în vigoare. Construcții permise în zona drumurilor: ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu său control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostrada și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Este permisă, pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclitiza siguranța circulației

Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

Este interzisă amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice). Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse; realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare;

REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE

Conductele de transport a gazelor naturale cu presiunea între 6...40 bar, sunt realizate din oțel și sunt montate subteran, fiind în cea mai mare parte prevăzute cu protecție catodică.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006 și publicate în MO 960 bis / 29.11.2006.

Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale se întinde de ambele părți ale conductei și se măsoară din axul conductei. Lățimea zonei de protecție este în funcție de diametrul conductei și este precizată în normele susmenționate

Zona de siguranță include și zona de protecție.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejuririi.

În zona de siguranță, zonă care se întinde de fiecare parte a axului conductei nu poate fi construită niciun fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)

În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Ucea se va face numai cu respectarea prevederilor legale.

TN – Terenuri neproductive

Se are în vedere scăderea suprafețelor ocupate de terenuri neproductive.

TS – Terenuri cu destinație specială

Nu este cazul.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile prezentului Regulament Local de Urbanism au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR), care reprezintă instrumentele operaționale stabilirii reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte.

Acestea vor fi delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate dar și funcțională, precum și respectând limite fizice, cadastrale existente în teren. Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii dominante și a principalelor categorii de intervenție.

Disponerea acestor U.T.R.-uri în teritoriu este evidențiată de planșa ZONIFICARE U.T.R.-uri – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Întocmit,
Urb. Sorina TACHE



(Handwritten signature)

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

ANEXA 1 - DEFINIREA TERMENILOR FOLOSIȚI ÎN PREZENTUL REGULAMENT

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

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

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

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

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

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

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

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

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

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

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(definiții conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul)

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

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

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

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

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

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

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

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 – Codul silvic).

Funcțiunile rurale/urbane – 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 (G.M – 007 – 2000).

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

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

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

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

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

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

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

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

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

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

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

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

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

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

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

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

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

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

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

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

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

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

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

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

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

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

ANEXA 2 Condiții de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție în funcție de categoria drumului:

- autostrăzi, drumuri expres și drumuri internaționale „E” - 50 m de la marginea părții carosabile;
- celelalte drumuri naționale și drumuri județene - 30 m de la marginea părții carosabile;
- drumuri comunale - 18 m.;

Să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție în funcție de categoria drumului, măsurate de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului:

- autostrăzi – 50 m;
- drumuri naționale – 22 m;
- drumuri județene – 20 m;
- drumuri comunale – 18 m.

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

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

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

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

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate;
- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

Conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de 100 m în localități urbane,
- 200 m în localități rurale și
- 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

Cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

- *Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă*

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

- *Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale*

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

- *Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare*

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

- *Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor*

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

- *Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite*

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

- *Baraje si lucrări-anexe la baraje*

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automată-calității apei, construcții hidrometrice și instalații	2 m în jurul acestora		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acestora		

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- *Zonele de protecție se măsoară astfel:*
 - la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
 - la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
 - la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
 - la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANȚĂ ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Lățimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV*	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

* pe teritoriul comunei Ucea nu există instalații de 220 KV

Zone de protecție și de siguranță față de linii electrice aeriene de transport cu tensiunea de 400 KV

- Pe teritoriul administrativ al UAT UCEA, din județul Brașov, CNTEE Transelectrica SA- UTT Sibiu are, în gestiune și exploatare, instalații electrice de transport a energiei electrice, ce fac Parte din RET – obiectiv de interes strategic național, linia electrică aeriană (LEA) de 400 KV Sibiu Sud- Brașov, astfel:

a. tronsonul cuprins între stâlpii nr. 117 (amplasat în UAT Arpașu de Jos) și nr. 125 (amplasat în UAT Victoria);

b. tronsonul cuprins între stâlpii nr. 126 (amplasat în UAT Victoria) și nr. 131 (amplasat în UAT Viștea).

- Pe liniile electrice aeriene, iar pe anumite porțiuni în subteran, sunt amplasate și instalații prin fibră optică (F.O.) necesare asigurării siguranței în funcționare a Sistemului Electroenergetic Național și de protejare a vieții persoanelor și bunurilor.

- Desfășurarea de activități, existența și coexistența diverselor obiective, în zona de protecție și de siguranță a instalațiilor RET (LEA 400 KV), fără avizul / acordul CNTEE Transelectrica SA, poate afecta siguranța în funcționare a Sistemului Energetic Național, prin posibila întrerupere a serviciului de transport a energiei electrice, precum și securitatea persoanelor care desfășoară activități în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor RET, fără a fi respectate cerințele legale în vigoare, atât din punct de vedere tehnic, cât și din punct de vedere al securității muncii (risc de incendiu, de electrocutare, etc.).

- În prezent regimul juridic al capacităților energetice (LEA de 220 KV) este stabilit prin Legea 123/ 2012- Legea energiei electrice și gazelor naturale, art. 15, care instituie zonele de protecție și de siguranță, astfel:

“(1) Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se instituie zone de protecție și de siguranță.

(2) Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă.

(3) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală. ”

- Pentru LEA 400 KV, în conformitate cu precizările Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239 / 2019), lățimea zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5 m stânga- dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

KV). În cadrul aceleiași Norme ANRE, în anexa nr. 6 – punctul 2.7 se precizează că dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate, în condițiile specificate în Normativ.

- Legea 123 / 2012 – Legea energiei electrice și gazelor naturale la art. 42 precizează următoarele , astfel:

“Pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem și/sau fără respectarea condiționărilor/limitărilor prevăzute în acesta;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;

f) să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem.”

- În prezent, condițiile tehnice generale privind coexistența LEA (linie electrică aeriană) cu diverse obiective sunt stabilite de Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239 / 2019)- în cadrul Anexei nr. 6- Măsurile de siguranță și de protecție, culoare de trecere și condiții de coexistență între LEA cu tensiune nominală peste 1 KV și obiective învecinate.

- CNTEE Transelectrica SA nu avizează nici o construcție / drumuri / zone de agrement / locuințe și ansambluri de locuințe existente sau proiectate în zonele de protecție și siguranță ale zonelor instalațiilor RET (rețea electrică de Transport), numai după întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență, după caz.

ZONELE DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATII

Zonele de protecție și siguranța a cai ferate:

Se va respecta zona cadastrală CFR a cărei limită este conform Planurilor de situație și a Planurilor cadastrale 1:1000, aflate în arhiva Serviciului Cadastru al Sucursalei C.R.E.I.R. CF Brașov **fiind interzisă ocuparea terenurilor CFR.**

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998, aprobată cu Legea nr. 89/1999, instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limita de 20 m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate precum și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, în limita a 100 m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate. De asemenea H.G. nr. 581/1998 precizează că CF CFR SA are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranța circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În situația în care, zona de siguranță include teren proprietate privată, în caz de nevoie CNCF CFR SA poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii. **În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice construcțiile (inclusive drumuri, parcuri , parcări, împrejurimi, etc.) și instalațiile neferoviare sunt interzise. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu avizul CNCF CFR SA și cu acordul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii fiind interzise funcțiunile ce afectează activitatea feroviară.**

Pe terenurile rezervate dezvoltării căilor ferate, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate, **se interzice autorizarea executării construcțiilor definitive**, conform Legii nr. 363/2006 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea I- Căi de comunicație.

În zona de protecție a căii ferate se **interzice** amplasarea:

- Activităților poluante sau /și cu pericol de incendiu și explozie
- Înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
- Depozitelor de deșeuri menajere (gropi de gunoi)

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Depozitelor de deșeuri metalice (fier vechi)
- Depozitelor de materiale re folosibile (reciclabile)
- Construcțiilor ce necesită săpături adânci, care împreună cu infiltrațiile de apă ar afecta rezistența terasamentelor căii ferate cum ar fi: stații de epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare.
- Construcții placate cu materiale strălucitoare

Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Calea ferată ca factor agresiv, crează neajunsuri acestui amplasament: poluare fonică și vibrații produse de circulația terenurilor.

Se vor lua măsuri pentru **protecția fonică** a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.

Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare)

Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.

Pentru obținerea autorizației de construcție **se va solicita obligatoriu avizul CNCF CFR SA** pentru:

- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanța de 100 m din axul liniei de cale ferată)

- supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare,

- subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare,

- subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități

- reabilitările de străzi care au ajuns în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată

- reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei

- trasee ale rețelilor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate.

Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică) fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate cu utilitaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație etc.

Zona de protecție și de siguranță a drumurilor:

Zonele sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora:

- în **afara localităților**, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei :

- 22 m pentru drumuri naționale,

- 20 m pentru drumuri județene,

- 18 m pentru drumuri comunale;

- în traversarea localităților rurale pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:

- minimum 26 m pentru drumurile naționale,

- minimum 24 m pentru drumurile județene,

- minimum 20 m pentru drumurile comunale

incluzând trotuarele, precum și suprafețele de teren necesare lucrărilor anexe: rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice.

Amplasarea obiectivelor va respecta prevederile OG 43/1997, republicată în temeiul Legii nr. 82/1998 cu toate modificările și completările ulterioare, Ordonanței 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997 privind regimul drumurilor și a Legii 198/2015.

Amplasarea obiectivelor în zona drumurilor județene se va face cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier.

Se va respecta art.47 alin1. Al OG 7/2010 pentru extravilan și art.19 al.4 al OG 7/2010 pentru intravilan, OG 7/2010 aprobată prin Legea 198/2015.

Trebuie asigurată scurgerea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Amenajarea intersecțiilor cu drumurile județene, inclusiv lucrările de semnalizare rutieră, se va face conform Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice AND 600/2010.

Amenajarea acceselor la drumurile județene se va realiza ca racordare simplă în cazul obiectivelor amplasate între indicatoarele de presemnalizare a localității și cu benzi suplimentare de accelerare și decelerare în cazul obiectivelor amplasate în afara indicatoarelor de presemnalizare a localității.

Lărgirile, benzile de accelerare, de decelerare, de viraj, de stocare și penele de racordare aferente amenajării intersecțiilor se realizează cu aceiași îmbrăcăminte rutieră și cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drum.

Planurile urbanistice zonale se vor realiza pe zone extinse în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare.

Proiectul pentru autorizare va cuprinde și secțiunea Studiu de circulație aferentă PUG-ului.

În conformitate cu Art.19, alin (6) din OG 43/1997- privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: “Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire din localitate se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusive pentru personae cu handicap locomotor.”

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50 m de marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și alte obiective și / sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice,

Numărul de intersecții între drumul colector și DN1 se va stabili în baza studiilor de trafic, în conformitate cu prevederile tehnice în vigoare.

Indicatoarele rutiere de intrare/ ieșire în localitate se vor monta în conformitate cu prvederile standardului SR 1848-1/2011,

Planurile urbanistice zonale se vor realiza pe zone extinse în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare,

Se interzice amplasarea de construcții în zona de protecție a drumurului național DN1, respective a Autostrăzii Sibiu- Făgăraș fără obținerea avizului administratorului drumului.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

ANEXA 3

Măsurii de protecție a biodiversității

● **OG 57/2007** (cu modificările și completările ulterioare), art 33. alin. - în ceea ce privește protecția speciilor de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane, prevăzute în anexele nr. 4 A și 4 B din OG nr. 57/2007, cu excepția speciilor de păsări, și care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, sunt interzise:

- orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
- deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă;
- recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

● **OG 51/2007** (cu modificările și completările ulterioare), art 33. alin. 2 - în vederea protejării tuturor speciilor de păsări, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise:

- uciderea sau capturarea intenționată, indiferent de metoda utilizată;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
- culegerea ouălor din natură și păstrarea acestora, chiar dacă sunt goale;
- perturbarea intenționată, în special în cursul perioadei de reproducere sau de maturizare;
- deținerea exemplarelor din speciile pentru care sunt interzise vânzarea și capturarea;
- vânzarea, deținerea și/sau transportul în scopul vânzării și oferirii spre vânzare a acestora în stare vie ori moartă sau a oricăror părți ori produse provenite de la acestea, ușor de identificat.

● **Respectarea prevederilor Planurilor de management ale ariilor protejate**

● **Măsurii suplimentare**

- Lucrările se vor desfășura strict în perimetrul intravilanului delimitat de coordonatele geografice STEREO 70 prezentate în prezenta documentație;
- Circulația cu mijloace auto se va face numai pe căile de acces existente;
- Este interzisă decopertarea solului și îndepărtarea vegetației pe o suprafață mai mare decât cea stabilită în plan;
- Se vor crea condițiile necesare refacerii naturale a vegetației caracteristice zonei pe suprafețele afectate de lucrările stabilite în proiect și se interzice plantarea de specii alohtone;
- Se interzice depozitarea necontrolată de deșeuri, de orice natură, în perimetrul ariilor naturale protejate;
- Sunt strict interzise focurile deschise în cadrul siturilor
- Tăierile stufului, dacă este nevoie, se vor face controlat și doar cu acordul custodelui
- Se interzice accesul cu mașinile și staționarea lor pentru mai multe zile în apropierea stufărișurilor
- Se recomandă interzicerea cositului în perioada mai-iulie, în perioada de reproducere a cristelului de câmp
- Nu se vor amenaja depozite de carburanți în apropierea cursurilor de apă;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Se vor evita zgomotele suplimentare și poluarea luminoasă, ce pot deranja speciile de interes comunitar;
- Este interzisă folosirea în tehnologia piscicolă de ierbicide, insecticide sau îngrășăminte artificiale fără respectarea legislației în vigoare, respectiv a autorizațiilor emise de autoritățile de reglementare;
- Se va respecta programul de lucru în timpul zilei;
- Sunt interzise orice fel de activități industriale/agricole fără acord sau autorizație de mediu, emise de autoritatea de mediu competentă, sau încălcarea prevederilor acestora;
- Titularii proiectelor derivate din prezentul plan vor instrui personalul asupra măsurilor de reducere a impactului precum și asupra prevederilor legislației în vigoare.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- ANEXA 4

- Situatii in care este obligatorie intocmirea documentatiei PUZ

In conformitate cu legea 350/2001 actualizata, art. 47, aln.3, elaborarea **Planului Urbanistic**

Zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

In virtutea pct.h, mai sus mentionat, prezentul RLU stabileste obligativitatea intocmirii PUZ si in urmatoarele situatii:

- schimbarea zonei functionale;
- modificarea indicatorilor urbanistici;
- reparcelare;
- dezvoltarea zonelor de campare pe suprafete mai mari de 3000mp.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

ANEXA 5

MASURILE PROPUSE PENTRU A PREVENI, REDUCE SI COMPENSA EFECTELE ADVERSE ASUPRA MEDIULUI, CA URMARE A IMPLEMENTARII PLANULUI PENTRU ASPECTELE DE MEDIU RELEVANTE

Factor de mediu:

- adoptarea de masuri de reducere a emisiilor de praf/pulberi in aerul atmosferic pe toata durata executarii lucrarilor de construire/desfiintare;
- utilizarea de echipamente/utilaje cu potential redus de poluare a aerului;
- utilizarea energiei alternative si echipamente eficiente din punct de vedere energetic;
- izolarea termica a constructiilor in concens cu cerintele arhitecturale locale, in scopul reducerii consumurilor de combustibil si reducerii poluarii aerului;
- asigurarea masurilor/dotarilor necesare la trealizarea lucrarilor de constructie/dezinvestire cu privire la izolarea fonica si vibratii;
- modernizarea/extinderea infrastructurii de drumuri/poduri locale;
- amenajare/modernizare parcare, inclusiv parcare noi;
- realizarea pistelor pentru biciclisti;
- inlocuirea combustibilului solid/lichid utilizat actual cu gaz metan; intraducerea sistemului centralizat de alimentare cu gaze in satul Halmeag; utilizarea solutiilor neconventionale de producerea energiei termice si electrice (energie solara, eoliana, pompe de caldura);
- instituirea zonelor de protectie in jurul obiectivelor SEVESO;
- realizarea plantatiilor verzi de-a lungul cailor de comunicatie.

Factor de mediu apa:

- dezvoltarea sistemelor centralizate de alimentare cu apa in corelare cu dezvoltarea sistemelor centralizate de canalizare; bransarea la sistemul de apa potabila se va face dupa punerea in functiune a sistemului de canalizare;
 - incadrarea indicatorilor de calitate a tuturor evacuarilor cu apa uzata in limitele prevazute de legislatie, respectiv NTPA001 pentru evacuari in receptori naturali si NTPA002 pentru evacuari in sistemele de canalizare publica;
 - la emiterea certificatelor de urbanism privind realizarea constructiilor se va tine cont de utilizarile permise in zona obiectivului investitional prin PUG si RLU;
 - in timpul lucrarilor de constructie titularii constructiilor/dezinvestirilor se vor lua toate masurile necesare in vederea prevenirii/reducerii poluarilor accidentare a apelor;
 - solicitarea/obtinerea avizului/autorizatiei de gospodarie a apelor pentru evacuarile in receptori naturali;
 - solicitarea/obtinerea avizului de gospodarie a apelor pentru lucrari care se desfasoara in albia/malurile raurilor sau care au legatura cu apele de suprafata/adancime pe raza UAT Ucea;
 - realizarea lucrarilor hidrotehnice propuse prin studiul de inundabilitate
 - se va interzice depozitarea materialelor de constructie/deseurilor de orice fel in albiile raurilor si pe malurile cursurilor de ape din localitate;
 - igienizarea zonelor afectate de depozitarea necontrolata de deseuri din constructii si demolari;
 - igienizarea albiilor cursurilor de apa;
- Monitorizarea resurselor de apa potabila avand in vedere poluarea cu nitriti a panze de apa freatica si instiintarea populatiei asupra existentei pericolului de contaminare a fantanilor.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Conform avizului de gospodărire a apelor nr.94/18.04.2022 emis de SGA Brasov vor fi respectate următoarele condiții:

1. Elaboratorul documentației tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor informațiilor cuprinse în prezentul proiect, conf. Ordinului 828/04.07.2019, Cap.II, Art.9, alin.6, la Procedura.
2. Se interzice amplasarea în zonele inundabile la producerea debitului cu asigurarea de 1% de noi obiective economice și sociale inclusiv locuințe sau anexe ale acestora fără realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță.
3. Zona inundabilă este zona cu interdicție totală de construire, până la realizarea lucrărilor cu rol de apărare împotriva inundațiilor pentru debite cu asigurare de Q1%.
4. În lungul cursurilor de apă naturale vor fi instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996, anexa2, cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.
5. La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană, precum și pentru atingerea și menținerea „stării bune” a apelor de suprafață/subterană.
6. În cazul executării lucrărilor pe cursurile de apă precum și de regularizare sau îndiguire, beneficiarul va solicita și proiectantul va reanaliza în funcție de „definirea corpului de apă” soluțiile constructive adoptate în așa fel încât să se respecte conectivitatea hidraulică longitudinală, laterală și verticală a raului, în conformitate cu măsurile pentru îmbunătățirea soluțiilor tehnice de proiectare și realizare a lucrărilor hidrotehnice de amenajare a cursului de apă pentru atingerea obiectivelor de mediu din domeniul apelor aprobate prin ordinul nr.1163/2007.
7. Avizul de gospodărire a apelor pentru PUG poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.
8. Pentru execuția sau extinderea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare, evacuare de ape pluviale și menajere, lucrări de regularizare a cursurilor de apă, aparări și consolidări de maluri, consolidări de albie și praguri de fund, rectificări și reprofilări de albie, indiguri și incinte indiguite, telecomunicații, inclusiv modernizarea sau dublarea celor existente, cimitire etc, se vor întocmi documentații tehnice pentru obținerea avizului și autorizației de gospodărire a apelor în condițiilor prevăzute de reglementările legale în vigoare.
9. La proiectarea și avizarea lucrărilor hidrotehnice noi se va ține seama de:
 - lucrările hidrotehnice noi de apărare împotriva inundațiilor, de alimentare cu apă și canalizare din com. Ucea vor fi dimensionate și încadrate în clasa IV-a de importanță;
 - lucrările hidrotehnice care urmează să fie proiectate, încadrate în clasa IV-a de importanță, conform STAS 4273-83 se vor dimensiona pentru debitele maxime de clacul 5% (condiții normale de exploatare);
 - conform Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung, lucrările hidrotehnice de apărare împotriva inundațiilor se vor verifica pentru debitele maxime cu probabilitate de depășire de 1%;
 - începerea de lucrări se va realiza doar după reglementarea regimurilor juridice alente renunțurilor ce se vor ocupa temporar sau definitiv.
10. Obținerea avizului nu exclude obligația beneficiarului solicitării de a obține și alte avize/acorduri prevăzute de legislația în vigoare.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Factor de mediu sol:

- in timpul lucrarilor de constructie titularii constructiilor/dezinvestirilor vor lua masurile necesare in vederfea prevenirii/reducerii poluarilor accidentale a factorului de mediu sol;
- utilizarea de echipamente/utilaje cu potential redus de poluare a solului;
- gestionarea rationala a pamantului rezultat din cosntructii; se vor evita pierderile de pamant excavat;
- utilizarea rationala a ingrasamintelor, a pesticidelor;

Utilizarea namolului de la statiile de epurare Sercaia si Halmeag ca ingrasamant se va face cu acordul autoritatii competente pentru protectia mediului si pe baza de studii agrochimice;

- se va interzice depozitarea deseurilor de orice fel in zone nepermise;
- se va interzice introducerea in sol de substante/deseuri poluante;
- la alegerea noilor amplasamente se va tine cont de legislatia privind controlul pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase Legea 59/2016. Corelarea PUG cu Planurile cu zonele de compatibilitate teritoriala intocmite pentru societatile incadrate pe Directiva SEVESO si instituirea zonelor de protectie in jurul acestor obiective;
- reducerea riscurilor naturale: inundatii;
- realizarea/extinderea retelelor de canalizare in satele Vad si sercaia si racordarea populatiei in procent de 100%; dezafectarea foselor septice; realizarea de ministatii de epurare pentru zonele fara acces la canalizare
- igienizarea zonelor afectate de depozitarea necontrolata a deseurilor din constructii si demolari; managementul deseurilor din constructii si demolari: depozitarea in vecinatatea actualei platforme de depozitare a deseurilor din agricultura din satul Sercaia si achizitionarea unui concasor pentru reutilizarea acestora la reabilitarea drumurilor;
- dezfectarea foselor si eliminarea scurgerilor de ape uzate neepurate;
- extinderea sistemului de gestionare a desuerilor din agricultura prin construirea a inca doua platfome pentru depozitarea deseurilor vegetale si din zootehnie;
- introducerea cerintelor *Planului de management a ariilor naturale protejate* **ROSCI0122 Muntii Fagaras ROSPA0098 Piemontul Fagaras; ROSPA0003 Avrig-Scorei-Fagaras, ROSPA0099 Podisul Hartibaciului, ROSCI0132 Oltul mijlociu-Cibin-Hartibaciu.**

Biodiversitate:

- toate activitatile care se desfasoara pe teritoriul UAT Ucea, in vecinatatea sau in interiorul ariilor protejate trebuie sa respecte prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor, a florei si faunei salbatice, precum si prevederilor *Planurilor de Manangement a ariilor protejate naturale* aprobate prin legea 49/2011, peste care se suprapun: ROSCI0122 Muntii Fagaras si ROSPA0098 Piemontul Fagaras; ROSPA0003 Avrig-Scorei-Fagaras, respectiv ROSPA0099 Podisul Hartibaciu, ROSCI0227 Sighisoara-Tarnava Mare, ROSCI0144 Padurea de gorun si stejar de pe dealul Purcaretului, ROSCI0143 Padurea de gorun si stejar de la Dosul Fanatului, ROSCI0132 Oltul Mijlociu-Cibin-Hartibaciu, ROSCI0303 Hartibaciu Sud-Est, ROSCI0304 Hartibaciu Sud-Vest, Rezervatia naturala „Stejarii secolari de la Breite mun. Sighisoara”, Rezervatia „Canionul Mihaileni”, Rezervatia de Stejar pufos.
- refacerea suprafetelor verzi/afectate de lucrarile de construire/dezinvestire;
- utilizarea de specii de plante care se adapteaza conditiilor locale;
- informari privind ariile protejate, speciile de plante si animale salbatice care fac obiectul unei protejari specifice si se afla pe teritoriul administrativ al localitatii;
- implementarea masurilor prevazute in RLU de reducerea impacguui asupra conservarii biodiversitatii la nivelul ariilor protejate.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Conform avizului nr. 108/STBV/10.11.2022 emis de Agentia Nationala pentru Arii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Brasov:

● se vor respecta prevederile **OUG 57/2007** (cu modificările și completările ulterioare), art 33. alin. - în ceea ce privește protecția speciilor de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane, prevăzute în anexele nr. 4 A și 4 B din OUG nr. 57/2007, cu excepția speciilor de păsări, și care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, sunt interzise:

- orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
- deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă;
- recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

● se vor respecta prevederile **OUG 51/2007** (cu modificările și completările ulterioare), art 33. alin. 2 - în vederea protejării tuturor speciilor de păsări, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise:

- uciderea sau capturarea intenționată, indiferent de metoda utilizată;
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
- culegerea ouălor din natura și păstrarea acestora, chiar dacă sunt goale;
- perturbarea intenționată, în special în cursul perioadei de reproducere sau de maturizare;
- deținerea exemplarelor din speciile pentru care sunt interzise vânzarea și capturarea;
- vânzarea, deținerea și/sau transportul în scopul vânzării și oferirii spre vânzare a acestora în stare vie ori moartă sau a oricăror părți ori produse provenite de la acestea, ușor de identificat.

- Respectarea prevederilor Planurilor de management ale ariilor protejate 2709 Golul Alpin al Muntilor Fagaras intre Podragu-Suru, ROSAC0122 Muntii Fagaras, ROSPA0098 Piemontul Fagaras aprobate prin OM nr.1156/2016;
- Se interzice schimbarea destinațiilor cabanelor Turnuri și Podragu existente. În conformitate cu regulamentul PUG Ucea, pentru trupurile 3.2 cabana Turnuri și trup 3.3 cabana Podragu, sunt interzise lucrările de extindere a cabanelor Turnuri și Podragu, cu excepția reabilitării acestora cu următoarele condiții: reabilitarea se va face pe același amplasament cu respectarea tradițiilor arhitectonice locale și a regimului de înălțime actual, iar lucrările vor fi executate cu materiale tradiționale (piatra, lemn, fier forjat, cu învelitoare din sită/sindrila sau țiglă);
- Se vor respecta prevederile Planului de Management și Regulamentul ariei naturale protejate ROSPA0003 Avrig-Scorei-Fagaras aprobate prin OM nr. 1291/2017;
- În conformitate cu RLU PUG Ucea, se interzice în perioada mai-iulie, perioada de reproducere a cristelului de câmp (*Crex crex*), se interzice tăierea necontrolată a stufului dar și folosirea de erbicide, insecticide sau a altor substanțe care pot produce poluarea apelor;
- Se vor respecta prevederile Planului de Management al ariilor naturale protejate ROSPA0099 Podisul Hartibaciu și ROSAC0132 Oltul Mijlociu-Cibin-Hartibaciu (ROSCI0132Oltul Mijlociu-Cibin-Hartibaciu) aprobat prin OM 1166/2016;
- Este interzisă introducerea de specii invazive de pești în zonele cu destinație piscicultură/acvacultură;

	S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.		
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- Este interzisă distrugerea și colectarea cuiburilor, a ouălor, perturbarea pasărilor în toate perioadele din an, capturarea sau omorarea puiilor și pasărilor adulte;
- Se interzice plantarea și/sau însămânțarea de specii arborescente/arbustive/erbacee alohtone;
- Se vor respecta toate măsurile pentru protecția biodiversității menționate în studiul de evaluare adecvată întocmit pentru actualul PUG, precum și prevederile din prezentul RLU, aferent PUG;
- Pentru orice proiect care derivă din actualul plan urbanistic și se află în perimetrul ariilor naturale protejate, se va solicita aviz/punct de Vedere de la ANANP, în vederea analizei și evaluării impactului asupra astării de conservare a habitatelor și speciilor din ariile naturale protejate.

Managementul deșeurilor:

-gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dauna mediului în special:

- a) fără a genera riscuri pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosului;
- c) fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

-autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure colectarea separată pentru cel puțin următoarele tipuri de deșuri: hârtie, metal, plastic și sticlă;

-în vederea stimulării colectării separate a deșeurilor de la populație, autoritățile publice locale aplică ca instrument economic “plateste pentru cât arunci”, acolo unde este posibil din punct de Vedere etnic, economic și al protecției mediului, realizat în baza următoarelor criterii:

- a) cantitatea de deșuri generată;
- b) tipuri de deșuri generate;
- c) numărul beneficiarilor;
- d) frecvența de preluare a deșeurilor.

-producătorii de deșuri și autoritățile administrației publice locale au obligația de a se asigura că deșeurile sunt pregătite pentru reutilizare, reciclare sau sunt supuse altor operațiuni de valorificare, în conformitate cu prevederile art. 4 și art.21 din OUG 92/2021;

-titularii pe numele cărora au fost emise autoizvoarele de construcție și/sau desființări au obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire/desființare prin care să se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construire/desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale – beton, cărămidă, gresie, ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic, ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de Vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile, conform OUG 92/2021;

-adaptarea sistemului actual de gestionare cu unul conform corespunzător cerințelor Sistemului Integrat de Management al Deșeurilor la nivel de județ;

-asigurarea dotărilor/echipamentelor necesare gestionării optime a deșeurilor municipale din zonele de locuințe, parcuri, de agrement etc;

-acțiuni de ecologizare a traseelor turistice;

-vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Patrimoniul cultural si architectural/peisaj:

- incadrarea aspectului noilor constructii in peisajul ansamblurilor arhitecturale existente;
- luarea tuturor masurilor necesare de protejare a obiectivelor de patrimoniu aflate in vecinatatea altor constructii//obiective la care se executa lucrari de construire/dezinvestire;
- urmarirea impunerii/respectarii in documentatiile de urbanism a zonelor de protective a monumentelor istorice;
- se vor aplica nmasuri de utilizare eficienta a terenurilor;
- constructiile noi/modificarea/reabilitarea celor existente vor respecta specificul local, in conformitate cu prevederile RLU;
- introducerea predelelor vegetale de protective pentru zonele cu impact vizuala: statia de epurare din Ucea de Jos;
- refacerea spatiilor vegetale degradate ce au fost identificate la elaborarea PUG;
- respectarea zonelor p;rotejate si a razei de protective a monumentelor istorice, precum si a tuturor prfevederilor impuse de legislatia in domeniul protectiei patrimoniului cultural;
- la stabilirea amplasamentelor viitoarelor proiecte de investitii se vor lua in consiiderarea aspectele referitoare la patrimonial cultural, cu respectarea legii 422/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si a tuturor prevederilor impuse de legislatia in vigoare astfel incat acestea sa nu fie amenajate in arealele cu valoare de patrimoniu sau in vecinatatea acestora.

Populatie/sanitate umana:

- participarea publicului in procesul decisonal privind mediul;
- respectarea programului de lucru in realizarea lucrărilor de construcții/dezinvestiri ținând cont de aria de desfășurare, sfârșitul de săptămână, sărbătorile legale, etc; - reducerea vitezei autovehiculelor grele care transporta materiale de construcție; - Includerea in normele de aplicarea a PUG a cerințelor Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și instituirea și respectarea zonelor de protecție față de exploatațiile agricole cu respectarea prevederilor Legii nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole și OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- instituirea zonelor de protecție în jurul obiectivelor SEVESO cu respectarea prevederilor Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra proiectelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- se vor pune în aplicare prevederile OM 3.710/1.212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- modernizarea/asigurarea utilităților necesare creșterii nivelului de trai al locuitorilor;
- restricții privind extinderea urbană în zonele de risc pentru populație;
- introducerea/extinderea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă și canalizare).
- asigurarea accesului la servicii de sănătate de calitate și dezvoltarea serviciilor de asistență socială;
- modernizarea și dotarea unităților de învățământ;
- reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră;
- facilități pentru dezvoltarea mediului de afaceri in vederea ocupării forței de muncă și menținerii unui nivel scăzut al șomajului;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

- reabilitarea spațiilor verzi și modernizarea facilităților de agrement;
- vor fi respectate prevederile din Notificare asistență de specialitate nr. 1005A/19.06.2012 emisă de DSP Brașov;
- Vor fi respectate prevederile OM 119/2014, actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Vor fi respectate prevederile tuturor acordurilor avizelor/autorizațiilor emise de alte autorități implicate în implementarea planului, precum și toate prevederile legislative în vigoare aplicabile;
- Pentru toate viitoarele investiții necesare implementării planului se va solicita și obține acordul de mediu în conformitate cu prevederile Legii 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Monitorizarea implementării planului se va face conform programului de monitorizare prezentat în Anexa nr. 1- Programul de monitorizare a prezentului aviz de mediu. Monitorizarea are următoarele scopuri:
 - să asigure că orice problemă care poate apărea în timpul implementării, indiferent dacă a fost sau nu prevăzută, poate fi identificată, previziunile viitoare putând fi mult mai exacte;
 - să înregistreze și să analizeze care sunt efectele asupra mediului ale implementării unui plan/program pentru a permite, în cazul în care se observă unele efecte negative, ca planul/programul respectiv să fie modificat pentru înlăturarea lor;
 - să utilizeze și să coreleze informațiile rezultate cu cele obținute de la alte planuri și programe în vederea pregătirii informațiilor care vor fi necesare pentru evaluarea impactului de mediu pentru proiecte.

Îndeplinirea programului de monitorizare a efectelor asupra mediului este responsabilitatea titularului Primăria Comunei Ucea.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

ANEXA 6 MASURI SI RESTRICTII IMPUSE DE AVIZELE OBTINUTE

1. TELEKOM - Avizul nr. 242 BV / 30.04.2020

Trebuie respectate următoarele condiții tehnice specifice:

- Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistența tehnică, telefonic și prin fax, la telefon 0268/506998, fax 0268/470087.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor avizului, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

2. ANIF - Avizul nr 513 din 12.12.2022, prelungit cu Avizul nr. 580 din 21.11.2013

Terenul prevăzut în documentația PUG, se află în amenajările de îmbunătățiri funciare Desecare C.E.S Viștea Ucea - cod 1158-1 și CRCC Ucea cod 705-1, aflate în proprietatea Statului Râmân, domeniul al Statului în administrarea – ANIF- Filiala Teritorială Brașov,

Conform avizului tehnic ANIF nr. 513 din 12.12.2022 emis pentru ACTUALIZARE PUG - COMUNA UCEA, pe o suprafață de 1380.59 Ha, în intravilanul Comunei: Ucea, Jud. Brașov, trebuie respectate următoarele condiții:

- 1 Se vor respecta prevederile Legale privind la îmbunătățiri funciare, în conformitate cu Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004-republicată cu completările și modificările- ulterioare;
2. Conform Ordinului 227/210176 privind amplasarea și dimensionarea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare se va respecta zona de protecție de 2,0 m de la partea superioară a taluzului, a canalelor de desecare principale, secundare terțiare și zona de protecție de 2.5 m de la partea superioară a taluzului, a canalelor de desecare colectoare.
3. Pe zona de protecție cât și în secțiunea canalelor este interzisă construirea oricărui obiectiv, astuparea acestora, depozitarea de gunoaie sau alte materiale fără acordul prealabil al ANIF, conform art. 83, lit. D, din Legea nr. 138 / 2008, cu modificările și completările ulterioare.

PREVEDERI EXTRASE DIN LEGISLAȚIA VIGOARE

I. Conform art. 82 alin. (1) din Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138 / 2004 republicată, cu modificările și completările ulterioare: *“împiedicarea prin violență sau amenințare a specialistului împuternicit în condițiile legii, cu inspecția- infrastructurii de îmbunătățiri funciare sau cu efectuarea de lucrări de exploatare întreținere și reparații ale acestei infrastructuri de a-și îndeplini atribuțiile se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă.”*

II. Conform art. 253 alin (1) din Codul penal: *„Distrușgerea, degradarea sau aducerea în stare de neîntrebuințare a unui bun aparținând altuia ori împiedicarea luării măsurilor de conservare sau de salvare a unui astfel de bun, precum și înlăturarea măsurilor luate se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă”.*

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

III. Conform legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 republicată cu modificările și completările ulterioare, faptele prevăzute la art 83 alin (1) lit. a-k , constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor funciare și se sancționează conform art. 83 alin. (2) și (3).

3. TRANSGAZ - AVIZ CONDIȚIONAT 65370/1797/ 05.08.2024

Trebuie respectate următoarele condiții tehnice specifice:

1. Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate distanțele minime, pe orizontală - menționate în Anexa 10 - între:

- conductele de transport gaze naturale: Ø10' Valea Șomărtinului - Victoria I, Ø 16' Nou Român - Victoria II (Valea Șomărtinului - Victoria II), Ø10' SRM Victoria I - SRM Victoria II (Interconectare Victoria I - Victoria II), Ø12' Victoria I - Victoria II (Racord alimentare gaz SRM Victoria II), Ø10" Victoria - Făgăraș, Ø3' Racord alimentare gaz SRM Ucea de Jos, Ø3' Racord alimentare gaz SRM Ucea de Sus, Ø4' Racord alimentare SRM Cârțișoara, Ø3' Racord alimentare gaz SRM Arpașu de Sus, Ø6' Racord alimentare gaz SRM Pirochim Victoria, Ø3' Racord alimentare gaz SRM Purolite,

- instalațiile aferente: SRM Ucea de Jos, SRM Ucea de Sus, SRM Victoria II, SRM Victoria I, SRM Purolite Victoria, SRM Pirochim Victoria (față de împrejurime)

și viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/realizate.

Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat (Anexa 10) se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea de către operatorul conductei.

2. În vederea obținerii avizelor de amplasament și pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri, rețele de utilități: apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații etc., care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor depune/trimite documentații întocmite conform Ordinului nr.47/1203/509/2003, emis de M.E.C., M.T.C.T., M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003. Acestea vor cuprinde următoarele:

- cerere (tip) adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, cu datele de identificare ale solicitantului și obiectul solicitării;
- memoriu tehnic privind lucrarea avută în vedere;
- certificat de urbanism (în copie); • plan de încadrare în zonă (la scara 1: 25.000 sau 1: 10.000);
- plan de situație (la scara de 1: 500 sau 1: 1.000), care să cuprindă amplasarea construcțiilor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente;
- dovada plății taxei de avizare, dacă este cazul.

Planurile (în dublu exemplar) se vor viza de către Exploatarea Teritorială Mediaș, Sector Făgăraș - str. Aleea Upruc, nr. 11, tel. 0268 - 211 367 (sau on-line, la adresa de e-mail: regmedias@transgaz.ro, în situația în care planurile sunt în format < A3), iar documentațiile vor fi analizate și avizate de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș.

3. La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312 - 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se va realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E. și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului (conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art. 190, litera a., cu modificările și completările ulterioare).

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

4. În conformitate cu art.109 - 113 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012. Actualizată, Transgaz S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

4. DISTRIGAZ SUD - Avizul nr. 53976/320.06.03.853/23.07.2024 RDWG

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Proprietățile pot fi traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Lucrările propuse prin PUG pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri (bransamente), stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS./SRM/SRD), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și din elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsanșamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodica, bransament electric, priză ce pământ), în funcție de situația din teren. în urma analizării documentației depuse se emite:

Motiv pentru care trebuie respectate următoarele

1. Avizul emis pentru PUG nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată.

2. Dezvoltarea sistemului și racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. în acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.clistrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

3. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora . Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF sau DBN) a racordurilor sau a

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

5. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale; d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

6. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoare construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

7. Lucrările de reamplasare a racordurilor individuale de gaze naturale și a posturilor de reglare-măsurare aferente cu reîntregire a instalațiilor de utilizare, se realizează conform prevederilor Regulamentului privind racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 07/2022.

8. În cazul în care lucrările de construire vor afecta SPC, DSP, DF sau DBN (stație protecție catodică): cabina cât și subsambele aferente (postament, legătură conductă și priză anodica, bransament electric, priză de pământ etc) atunci se va reloca echipamentul pe cheltuiala investitorului lucrărilor, astfel încât acesta să rămână funcțional.

9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse CE re se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare — măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații". 10.

10. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

11. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

12. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita si avizul DGSR.

13. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care. să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

5. MApN - Avizul 2183 din 14.02.2024

Trebuie respectate următoarele condiții:

- respectarea cu strictețe a limitelor teritoriului intravilan propus și terenurilor intravilane destinate pentru construcții și amenajări, precum și zonelor funcționale precizate în documentația de urbanism;
- s-a instituit interdicția de construire în zona de siguranță / zona militară restricționată/ așe terenurilor cu destinație specială . Aceasta are o lățime de cel puțin 200 m
- neafectarea, sub nici o formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor de orice aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

6. TRANSELECTRICA - Avizul nr. 7217 din 16.07.2020

Zone de protecție și de siguranță față de linii electrice aeriene de transport cu tensiunea de 400 KV

- Pe teritoriul administrativ al UAT UCEA, din județul Brașov, CNTEE Transelectrica SA- UTT Sibiu are, în gestiune și exploatare, instalații electrice de transport a energiei electrice, ce fac Parte din RET – obiectiv de interes strategic național, linia electrică aeriană (LEA) de 400 KV Sibiu Sud- Brașov, astfel:

a. tronsonul cuprins între stâlpii nr. 117 (amplasat în UAT Arpașu de Jos) și nr. 125 (amplasat în UAT Victoria);

b. tronsonul cuprins între stâlpii nr. 126 (amplasat în UAT Victoria) și nr. 131 (amplasat în UAT Viștea).

- Pe liniile electrice aeriene, iar pe anumite porțiuni în subteran, sunt amplasate și instalații prin fibră optică (F.O.) necesare asigurării siguranței în funcționare a Sistemului Electroenergetic Național și de protejare a vieții persoanelor și bunurilor.

- Desfășurarea de activități , existența și coexistența diverselor obiective, în zona de protecție și de siguranță a instalațiilor RET (LEA 400 KV), fără avizul / acordul CNTEE Transelectrica SA, poate afecta siguranța în funcționare a Sistemului Energetic Național, prin posibila întrerupere a serviciului de transport a energiei electrice, precum și securitatea persoanelor care desfășoară activități în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor RET, fără a fi respectate cerințele legale în vigoare, atât din punct de vedere tehnic, cât și din punct de vedere al securității muncii (risc de incendiu, de electrocutare, etc.).

- În prezent regimul juridic al capacităților energetice (LEA de 220 KV) este stabilit prin Legea 123/ 2012- Legea energiei electrice și gazelor naturale, art. 15, care instituie zonele de protecție și de siguranță, astfel:

“(1) Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor , bunurilor și mediului se instituie zone de protecție și de siguranță.

(2) Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitat, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă.

(3) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală. ”

- Pentru LEA 400 KV, în conformitate cu precizările Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239 / 2019), lățimea zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5 m stânga- dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 KV). În cadrul aceiași Norme ANRE, în anexa nr. 6 – punctul 2.7 se precizează că dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate, în condițiile specificate în Normativ.

- Legea 123 / 2012 – Legea energiei electrice și gazelor naturale la art. 42 precizează următoarele , astfel:

“Pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice:

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem și/sau fără respectarea condiționărilor/limitărilor prevăzute în acesta;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;

f) să limiteze sau să îngreueze, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem."

- În prezent, condițiile tehnice generale privind coexistența LEA (linie electrică aeriană) cu diverse obiective sunt stabilite de Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239 / 2019)- în cadrul Anexei nr. 6- Măsuri de siguranță și de protecție, culoare de trecere și condiții de coexistență între LEA cu tensiune nominală peste 1 KV și obiective învecinate.

- CNTEE Transelectrica SA nu avizează nici o construcție / drumuri / zone de agrement / locuințe și ansambluri de locuințe existente sau proiectate în zonele de protecție și siguranță ale zonelor instalațiilor RET (rețea electrică de Transport), numai după întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență, după caz.

7. Direcția Drumuri Județene Brașov - ACORD nr. 93 din 15.12.2020

Trebuie respectate următoarele condiții:

a, Amplasarea instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri și pasaje se va face respectându-se prevederile din Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 571/1997 și din Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 privind " Amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale în zona străzilor".

b, Lucrările în zona drumurilor publice vor fi executate în perioada care se va stabili după eliberarea Autorizației de Amplasare și Acces în zona drumurilor publice.

B. CONDIȚII SPECIALE

a. Amplasarea obiectivelor va respecta prevederile O.G. 43/1997, republicată în temeiul Legii nr.82/1998 cu toate modificările și completările ulterioare, Ordonanței 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor și a Legii 198/2015.

Drumul județean DJ 105C: Ucea de Jos (DN1) — oraș Victoria, are o lungime totală de 8,731 km, având îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

Drumul județean D.J 105P: Ucea de Sus (DJ 105C) —lim. jud. Sibiu are o lungime totală de 3,800 km, având îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

Drumul județean D.J 107: DN1 - Gara Ucea - arc o lungime totală de 0,357 km, având îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

Drumul județean DJ 107B: DN1 - Feldioara arc o lungime totală de 1,931 km, având îmbrăcăminte asfaltică în stare bună.

Drumul județean DJ 107E a fost declasat în DC 81.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Amplasarea obiectivelor în zona drumurilor județene se va face eu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier.

Se va respecta ar1.47 alin.1 al O.G.7/2010 pentru extravilan și art. 19 al.4 al O.G.7/2010 pentru intravilan, OG 7/2010 aprobată prin Legea 198/2015,

Trebuie asigurată scurgerea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

b. Amenajarea intersecțiilor cu drumurile județene, inclusiv lucrările de semnalizare rutieră, se va face conform "Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice AND 600/2010 ". Amenajarea acceselor la drumurile județene se va realiza cu racordare simplă în cazul obiectivelor amplasate între indicatoarele de presemnalizare a localității și cu benzi suplimentare de accelerare și decelerare în cazul obiectivelor amplasate în afara indicatoarelor de presemnalizare a localității.

c. Lărgirile, benzile de accelerare, de decelerare, de viraj, de stocare și penele de racordare aferente amenajării intersecțiilor se realizează cu aceiași îmbrăcăminte rutieră și cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drum,

d. Planurile urbanistice zonale se vor realiza pe zone extinse în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare.

e. Proiectul pentru autorizare va cuprinde și secțiunea "Studiu de circulație" aferentă PUG-ului.

8. CNAIR - Avizul nr. 92/3494 din 17.01.2025

În conformitate cu prevederile Art.19 alin (6) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare, „extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor." În cazul în care nu sunt terenuri suficiente pentru realizarea drumurilor colectoare respective, primăria poate extinde intravilanul localității în lateral, iar pentru legătura cu drumul național să dezvolte o rețea catenară de drumuri care vor deașea în acesta, în intersecții amenajate corespunzător.

Indicatoarele rutiere de intrare/ieșire din localitate se vor monta în conformitate cu prevederile standardului SR 1848-1/2024.

Se va avea în vedere rezervarea de terenuri necesare traseului autostrăzii A13 Sibiu-Brașov-Bacău, tronsonul I Sibiu-Făgăraș, dacă este cazul.

La amplasarea construcțiilor noi în lungul DN 1 în intravilanul Ucea se va respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele de amplasare față de marginea drumului național, în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților, se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 metri de marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 metri pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Construcțiile în lungul viitoarei autostrăzi Sibiu-Făgăraș se vor amplasa în afara zonei de protecție a acesteia, respectiv la peste 50,00 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță.

Nu se va solicita deschiderea de accese rutiere în/din autostradă, traficul rutier în zonă se va desfășura pe drumurile de exploatare existente în zonă și care au asigurată continuitatea prin podețele și pasajele rutiere ale autostrăzii.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

Planurile urbanistice zonale se vor realiza pe zone extinse, în vederea configurării tramei stradale, rezervării acceselor și a echipării tehnico-edilitare.

La promovarea obiectivelor socio-economice prevăzute în PUG în zona DN 1 și autostrăzii Sibiu-Făgăraș, Consiliul Local Ucea și Consiliul Județean Brașov vor avea în vedere ca, în conformitate cu art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, să impună prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Brașov, privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la DN 1 și să nu elibereze autorizația de construire fără obținerea acestui acord și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului național DN 1 și a autostrăzii Sibiu-Făgăraș.

Zona intersecțiilor dintre DN 1 cu principalele străzi laterale și drumuri clasificate, precum și zonele din interiorul curbilor cu raze mici, va fi protejată și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurarea având în vedere că suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în intersecții și curbe fac parte din zonele de siguranță ale drumului național, conform art. 16 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Se vor amenaja, în afara părții carosabile a drumului național, stații (alveole) pentru oprirea mijloacelor de transport interurban.

În traversarea localității se vor prevedea rigole și șanțuri, dacă este cazul, pentru scurgerea apelor pluviale.

9. Distribuție Energie Electrică - Avizul nr. 7010241115177 din 30.12.2024

Se vor respecta următoarele condiționalități:

1. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
2. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

3. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Fata de instalațiile electrice existente se vor respecta condițiile de coexistență impuse de normele/normativele în vigoare :

- Ord ANRE nr.239/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice
- NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.
- PE 101A/85 Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 kV, în raport cu alte construcții

Se vor evidenția pe planurile de urbanism și amenajare a teritoriului (PUZ, PUD) rețelele electrice existente (LEA , LES, Posturi de transformare) și zonele de protecție și siguranță, după cum urmează:

– Pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție, ținând seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:

a) pentru posturi aeriene pe stâlpi este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, este delimitata de îngrădire;

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidita sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitata astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație

- la distanța de 3 m fata de latura cu acces in post pentru transformator

- la distanța de 1,5 m fata de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

d) pentru posturi de transformare subterane, este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.

2. Zona de siguranță, ținând seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, este zona extinsa in spațiu delimitata la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție

b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabina de secționare, prevăzută cu echipament uscat, coincide cu zona de protecție

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabina metalica, în construcție zidita/ in anvelopa de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

In funcție de gradul de rezistentă la foc, respectiv cu categoria de pericol de incendiu a imobilelor proiectate, se vor respecta distanțele din PE 101A/85 “Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 kV, in raport cu alte construcții:

- Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție si de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 Kv

37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

- Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV:

Zona de protecție și zona de siguranță respecta prevederile art. 18 alin. (1)- Ord ANRE nr.239/2007; ele se delimitează la 0,1 m in exteriorul conductoarelor extreme ale liniei;

- Pentru linii electrice in cablu zona de protecție si zona de siguranță se stabilesc astfel:

1) In cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ si joasa tensiune:

a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrica fata de axul traseului si are lățimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protecție si de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare in valoare de cel puțin 0,8 m

b) zona de siguranță comună cu instalații tehnologice învecinate se stabilește prin respectarea distanțelor minime prezentate in anexa 5 b (Ord ANRE nr.239/2007).

2. In cazul instalării in elemente prefabricate din beton,

a) zona de protecție a traseului de cabluri are lățimea egală cu lățimea elementului prefabricat și în funcție de tensiunile nominale are valorile următoare:

- pentru cabluri de medie tensiune are lățimea de 1m și adâncimea de cel puțin 1m;

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

b) zona de siguranță a traseului de cabluri are lățimea de 0,5 m de la limita zonei de protecție, în plan orizontal și în adâncime.

- În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate

- Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determina, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc., implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA/LES/PT și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări)

- Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică, rezultată din studiul de coexistență, se poate face pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico- Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

• Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție ;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreueze

10. DSP - AVIZUL nr. 232 din 05.02.2024

Trebuie respectată în permanență legislația sanitară în vigoare. Orice modificare în structura și funcționalitatea proiectului va fi notificată la DSPJ Brașov.

Legislație: Ord. M. S. 119/2014 (cu modificările ulterioare); 1030/2009.

11. Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - AVIZ nr.2589 din 05.05.2023

Trebuie respectate următoarele prevederi:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 5², alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014.

-conform prevederilor art. 11¹ lit. g) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării Lucrărilor de construcții pentru obiectivele de investiții pe terenurile agricole din extravilan, prevăzute la art. 92 alin. (2) lit.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

c), e) și j), precum și pentru cele prevăzute la art. 92 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism.

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul documentației va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul documentației va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor (limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul documentației va lua toate măsurile legale cu privire la utilizarea, folosirea, inclusiv circulația și destinația terenurilor agricole, cu respectarea legislației în vigoare aplicabilă acestor intervenții, de către toți deținătorii terenurilor agricole, pentru care a fost emis prezentul aviz.

Beneficiarul își asumă răspunderea pentru încadrarea obiectivelor de investiție ce fac obiectul acestei documentații la excepțiile privind plata tarifului datorat la fondul de ameliorare prevăzut de Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În cazul în care se constată de către organele de control că obiectivele propuse nu se încadrează în aceste excepții beneficiarii documentației de PUG, au obligația achitării integrale a tarifului menționat anterior.

12. CNCFR Bucuresti - AVIZ nr. 313 din 15.07.2024

Se vor respecta următoarele condiții:

1. La amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căilor ferate, se va respecta: - *zona de siguranță* a infrastructurii feroviare publice, așa cum este definită în Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată), aprobată prin Legea nr. 89/1999, cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane. Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile prevăzute la art. 11¹ alin. (3)

- *zona de protecție* a infrastructurii feroviare publice așa cum este definită în Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată), aprobată prin Legea nr. 89/1999, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100,00 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă funcționării acesteia. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de "CFR"- S.A și cu acordul M.T.I, conform actelor normative în vigoare.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

2. Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță CFR;

3. C.N.C.F CFR S.A nu recomandă amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice. Prin specificul activității calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care C.N.C.F CFR S.A nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică;

4. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară,

- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

5. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice;

6. Pentru complexele noi rezidențiale amplasate în zona de protecție a căii ferate beneficiarii/dezvoltatorii vor monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu. Dezvoltatorii vor informa corect și complet viitorii rezidenți în ceea ce privește disconfortul creat de proximitatea căii ferate.

7. La faza următoare de proiectare pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și care vor fi amplasate în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice beneficiarul va obține Avizul CFR în conformitate cu prevederile Ordinului M.T.I.O nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al C.N.C.F CFR S.A nr. 253/2022;

8. Se vor respecta prevederile și condițiile din Acordul de principiu avizat de CTE al S.R.C.F Brașov cu nr. 313/15.07.2024.

13. CFR Regionala BV - Acord de Principiu nr. 313 din 15.07.2024

Se vor respecta următoarele condiții:

1. În conformitate cu OMTIC nr. 2031/2020 și Dispoziția nr. 253/19.10.2022 a Directorului General beneficiarul va primi AVIZ DE SPECIALITATE CFR, emis de Direcția Planificare, Dezvoltare și Modernizare Infrastructură Feroviară- Serviciul Control și Avize Furnizori și Terți din cadrul CNCF CFR S.A. București.

2. Documentația depusă la CNCF CFR SA București va fi însoțită de Acordul de Principiu al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov.

3. Se va respecta zona cadastrată CFR a cărei limită este conform Planurilor de situație și a planurilor cadastrale scara 1:1000, aflate în arhiva Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru al SRCF Brașov, fiind interzisă ocuparea terenurilor CFR.

4. Prin OG 12/1998 art. 29 al. 2 se instituie o **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice care cuprinde **fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate**, necesare

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principu ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

5. Prin OG 12/1998 art. 29 al. 4 este instituită o **zonă de protecție** a infrastructurii feroviare publice care **cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

6. În zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE (v. OG 12/1998 art. 30):

- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arborilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

e) în zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (v. OG 12/1998 art. 29 al. 5 și OMT 158/1996 anexa 1).
- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi ferate "C.F.R." – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al 7).
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al 8).

f) în zona de protecție a infrastructurii feroviare, C.F.R. S.A. este în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art. 31 și 32):

- Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazapezi.

7. Suprafețele înscrise în bilanțul teritorial al planului urbanistic general al comunei Ucea, jud. Brașov se regăsesc în evidența Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov. Sunt reglementate zonele de protecție și de siguranță feroviară și se respectă zona cadastrală CFR.

Recomandări:

- Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor.

În conformitate cu responsabilitățile prevăzute în Legea nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant și a măsurilor propuse în planurile de acțiune aprobate prin OMT nr. 411/24.05.20221 pentru construcțiile / clădirile / complexele rezidențiale noi amplasate în zona de protecție feroviară este

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

obligatorie montarea de către dezvoltator/beneficiar a panourilor fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare;

-Se recomandă ca rețelele edilitare (apă, canalizare, alimentare cu gaze) să fie amplasate pe cât posibil în afara zonei de siguranță feroviară;

Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (Pasaje superioare, pasaje inferioare);

Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate;

Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație, etc.

În vederea obținerii Autorizației de construire, se va solicita obligatoriu avizul CNCF CFR- sau al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Brașov, după caz pentru:

- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanța de 100, 00 m din axul liniei de cale ferată).
- supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare,
- subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare,
- subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități,
- Reabilitări de străzi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată,
- Reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei,
- Trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate.

14. Direcția Sivică Brașov - Punct de vedere favorabil nr. 555 din 29.01.2024

Se vor respecta următoarele condiții:

- pe laturile unde intravilanul localității Ucea se învecinează cu fond forestier să se revină ori de câte ori se impune pentru actualizarea documentațiilor tehnice pentru autorizații de construcție (D.T.A.C.) ;
- limitele intravilanului actual propus prin actualul P.U.G. după la noi în anul 2024 pentru Cămin Sumerna (trupul 3 Sumerna) și limitele intravilanului propus prin P.U.G.-ul din anul 1997 pentru acest cămin sunt identice; acest lucru este imperios necesar întrucât planul urbanistic general din anul 1997 a inclus și suprafață de fond forestier proprietate publică a statului din U.P. II Făgăraș de la Ocolul Silvic Făgăraș la momentul când nu era aplicabil Codul Silvic -Legea 46/2008;
- să se respecte integritatea fondului forestier proprietate publică a statului;
- valabilitatea specificațiilor din adresa nr. 2661 din 26.01.2024 și a hărții anexe ei depuse la noi de Primăria Comunei Ucea;

15. Garda Forestieră - AVIZUL 917/1 din 30.01.2024

Se vor respecta următoarele condiții:

Beneficiarul Planului Urbanistic General, Comuna Ucea, va respecta prevederile legislației silvice aflate în vigoare, cu privire la aplicarea regimului silvic și a menținerii integrității fondului forestier, prin obținerea aprobărilor de scoatere definitivă și ocupare temporară a terenului din și în fondul forestier național, conform

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

dispozițiilor art. 40 al. (1) din Legea nr. 46/2008 — Codul silvic, pentru obiectivele de investiții prevăzute la art. 37 al. (1) din aceeași lege cadru.

Pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa la o distanță mai mică de limita fondului forestier, în certificatul de urbanism se va consemna la punctul „Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora» și obținerea de către beneficiar al avizului Gărzii Forestiere Brașov, conform dispozițiilor art. 37 al. (11) din Legea nr. 46/2008 — Codul silvic.

16. RCS-RDS - AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL nr. 235 din 21.11.2023

Se va respecta obligativitatea ca la realizarea oricărui proiect în preajma rețelelor de RCS-RDS se va anunța RCS-RDS pentru verificare.

17. Ministerul Culturii. Directia Patrimoniu Cultural – Aviz 85/U/08.05.2014

S-a emis avizul cu condiția poziționării pe planșele de reglementări a imaginilor fotografice pentru clădirile propuse pentru clasare și pentru construcțiile izolate cu valoare istorică, arhitecturală sau ambientală care formează fronturi valoroase, pentru facilitarea identificării acestora. Propunerile de clasare în LMI devin operative după conformarea la cap.II din legea 402/2001.

Situ arheologic *castrul roman de la Feldioara – Cetatea*, cod RAN 42138.01, cod LMI BV-I-s-A-11277 este poziționat în coordonate STEREO pe planșele de reglementări, iar zona de protecție a acestuia a fost stabilită ținând cont de vecinătăți – limite proprietate, drumuri, limite naturale.

În siturile arheologice și zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C.Brașov. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

18. Muzeul Județean de Istorie Brașov - Acord nr. 197 din 06.02.2024

Pe UAT Ucea este prezent situl arheologic *castrul roman de la Feldioara – Cetatea*, cod RAN 42138.01, cod LMI BV-I-s-A-11277, nefiind identificată existența altor situri. Acest sit a fost poziționat în coordonate STEREO 70, iar limitele acestuia sunt corecte, incluzând întregul areal unde există informații referitoare la prezența vestigiilor romane.

Autorizarea lucrărilor de construire în ariile construite de patrimoniu sau situri arheologice, precum și în zonele de protecție a siturilor arheologice sau monumentelor istorice clasate se va face numai cu Avizul Ministerului Culturii și cu asistență arheologică în momentul executării lucrărilor de săpătură. Conform legislației în vigoare, OG 43/2000 și legea 182/2000, în perimetrul siturilor arheologice este obligatorie efectuarea de cercetare arheologică preventivă, iar în aria de protecție a siturilor arheologice este obligatorie efectuarea de Supraveghere Arheologică de către instituțiile abilitate, în baza unei autorizații emise de Ministerul Culturii și Identității Naționale **la faza de execuție a oricărui lucru autorizat**. Totodată legea instituie obligația proprietarului terenurilor de a raporta în termen de 72 de ore de la descoperire către Primăria comunei Ucea în cazul unor descoperiri arheologice întâmplătoare (fragmente ceramice, oase umane sau de animale, structuri de ziduri de cărămidă sau bolovani, structuri arse (vetre/cuptoare), obiecte de metal).

În siturile arheologice și zonele lor de protecție orice intervenție se va face cu avizul M.C. – D.J.C.Brașov. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

		S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.	
		Cartier Negru Vodă, Str. Carpați, Nr. 15, bloc F5, scara A, parter, Spațiul nr. 3, Pitești, Argeș, România CP 110075, Tel/ Fax: 040 248 22 22 22 , 040 729 92 32 17	CUI: RO 17700610 J03/1184/2005

19. ISU - ACORD nr. 3172661 din 25.03.2024

Se vor respecta următoarele condiții:

Conform Ordinului MDRAPFE/MM?MAI nr. 3710/1212/992017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se "încadrează în prevederile Legii nr. 592016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, obiectivul general al metodologiei, este reprezentat de asigurarea cadrului necesar pentru prevenirea și limitarea consecințelor accidentelor majore în care sunt implicate substanțe periculoase asupra populației, mediului natural și construit prin stabilirea, respectiv menținerea unor distanțe adecvate în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism între zonele funcționale, ariile protejate, construcțiile existente sau cele viitoare și sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 5912016.

Conform art. 2 din Metodologie, aceasta se aplică în elaborarea, avizarea și aprobarea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și în autorizarea executării: lucrărilor de construcții, în concordanță cu prevederile art. 13 din Legea nr. 5912016, pentru următoarele situații:

- a) construirea de noi amplasamente care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016;
- b) modificări aduse unor amplasamente deja existente care se încadrează în prevederile Legii nr. 5912016;
- c) construirea de noi obiective de investiții dezvoltate în vecinătatea amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 5912016, care măresc riscul sau consecințele unui accident major.

Totodată ținând cont de art. 5 din Metodologie, la promovarea unui proiect de investiții sau a unui plan de amenajare a teritoriului sau de urbanism, autoritățile responsabile cu amenajarea teritoriului și urbanismul și autoritățile competente pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 5912016 se asigură că distanțele adecvate față de sursele potențiale de risc stabilite conform prezentei metodologii sunt luate în considerare în cadrul procesului de elaborare, avizare și aprobare a respectivelor proiecte de investiții sau documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

În conformitate cu art. 19 din Metodologie, Primăriile pe teritoriul administrativ al cărora se află zonele de impact din jurul amplasamentului/ amplasamentelor considerate preiau planul cu zonele de compatibilitate în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și țin cont de acesta în emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire



ROMANIA ORAȘUL VICTORIA

Strada Stadionului, nr.14, jud. Brasov Tel: 0268/241525
Fax: 0268/241501 E-mail: primaria.victoria@yahoo.com
CF 4523207



Nr. 8511 / 16.03.2022

PROCES VERBAL

Prezentul proces verbal s-a întocmit astăzi în data de 16.03.2022, cu ocazia întrunirii comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor care intra sub incidența Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase a operatorilor S.C. VIROMET SRL, SC MAXAM ROMANIA SRL și SC PUROLITE SRL, organizată conform prevederilor Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism la sediul Primăriei Victoria. Comisia a fost constituită în baza Dispoziției primarului UAT Victoria nr. 109/10.03.2022 (anexa).

1. Amplasamentul SC VIROMET SRL este situat la o distanță de aprox. 2,5 km de situl de interes comunitar ROSCI0122 Munții Făgăraș și la circa 1 km, în interior, față de limita sitului de protecție avifaunistică ROSPA0098 Piemontul Făgăraș – zonă protejată, zonă funcțională tip D, conform prevederilor art. 10, alin 4 din Metodologia aprobată prin Ordinul MDRAPFE/MM/MAI numărul 3710/1212/99/2017. Societatea a obținut avizul favorabil pentru activitatea de producere compusi chimici organici - Aviz Nr. 03 din 22.02.2019 emis de Administrația Siturilor Natura 2000 Munții Făgăraș și Piemontul Făgăraș - Ocolul Silvic Rasinari RA.

Cu această ocazie s-a analizat compatibilitatea teritorială pentru situația existentă, comisia a suprapus planul topocadastral vectorial cu zonele de impact pus la dispoziție de către operatorul economic SC VIROMET SRL și transmisă de ISU Brașov prin adresa nr. 1411165/23.06.2020 și planșa de reglementări din Planul urbanistic general al comunei Ucea și Victoria (STEREO 70). Zona de interes face obiectul unui litigiu între UAT Ucea și UAT Victoria.

Pentru evaluarea situației existente în zonele din jurul amplasamentului care intra sub incidența Legii nr. 59/2016 a operatorului S.C. Viromet SRL, comisia a aplicat algoritmul menționat la art. 17, respectiv a aplicat matricea de compatibilitate teritorială cu alternativă construită (obiectivul analizat este amplasat în arie protejată, zonă funcțională de tip D), conform datelor din Tabelul nr. 2 din anexa nr.3 pentru scenariile de accidente cu efecte în afara amplasamentului, luând în considerare frecvențele cuprinse între 10^{-5} - 10^{-6} , funcție de scenariile identificate.

Prin aplicarea matricei mai sus menționate, comisia a constatat că nu există incompatibilități teritoriale pentru scenariile prezentate, conform tabelului și planșei

anexa. Totodata s-a constatat ca exista scenarii de accidente care se propaga pe teritoriul administrativ al UAT Ucea si UAT Vistea.

2. Amplasamentul SC MAXAM ROMANIA SRL este situat la o distanta de aprox. 0,15-0,5 km de situl de interes comunitar ROSCI0122 Muntii Fagaras si în interiorul sitului de protectie avifaunistica ROSPA0098 Piemontul Fagaras – zonă protejata, zona functionala tip D, conform prevederilor art. 10, alin 4 din Metodologia aprobata prin Ordinul MDRAPFE/MM/MAI numărul 3710/1212/99/2017. Societatea a obtinut avizul favorabil pentru activitatea de productie explozivi - Aviz Nr. 74 din 30,10,2018 emis de Administratia Siturilor Natura 2000 Muntii Fagaras si Piemontul Fagaras - Ocolul Silvic Rasinari RA.

Cu aceasta ocazie s-a analizat compatibilitatea teritoriala pentru situatia existentă, comisia a suprapus planul topocadastral vectorial cu zonele de impact pus la dispozitie de către operatorul economic SC MAXAM ROMANIA SRL și transmisă de ISU Braşov prin adresa nr. 2210983/21.05.2019 și planşa de reglementari din Planul urbanistic general al comunei Ucea si Victoria (STEREO 70). Zona de interes face obiectul unui litigiu între UAT Ucea si UAT Victoria.

Pentru evaluarea situatiei existente în zonele din jurul amplasamentului care intra sub incidenta Legii nr. 59/2016 a operatorului SC MAXAM ROMANIA SRL, comisia intrunita in data de 12.05.2021, a aplicat algoritmul menţionat la art. 17, respectiv a aplicat matricea de compatibilitate teritorială fara alternativă construită, s-a constatat existenta unei incompatibilitati teritoriale, cf. Procesului verbal nr. 15693/12.05.2021.

In sedinta de astazi s-a aplicat matricea de compatibilitate teritorială cu alternativă construită, conform datelor din Tabelul nr. 2 din anexa nr.3 pentru scenariile de accidente cu efecte in afara amplasamentului, luand in considerare frecvenţele cuprinse între 10^{-5} - 10^{-6} si 10^{-4} - 10^{-5} , functie de scenariile identificate.

Prin aplicarea matricei mai sus mentionate, comisia a constatat că nu există incompatibilităţi teritoriale pentru scenariile prezentate, conform tabelului si plansei anexa. Totodata s-a constatat ca exista scenarii de accidente care se propaga pe teritoriul administrativ al UAT Vistea.

3. Pentru SC Purolite SRL in data de 19.01.2022 s-a intrunit comisia pentru stabilirea compatibilitatii teritoriale si s-a intocmit procesul verbal nr. 1134/19.01.2022.

4. In scopul realizarii Planului cu zonele de compatibilitate teritoriala pentru UAT Victoria, UAT Ucea si UAT Vistea s-a realizat suprapunerea Planurilor topocadastrale vectoriale cu distributia zonelor de impact intocmite pentru fiecare amplasament in parte cu Plansele de reglementari.

In urma analizarii acestora, in cadrul comisiei s-au hotarat urmatoarele:

- ***In perimetrul platformei industriale unde exista cele trei amplasamente Seveso vor fi permise categorii de constructii si zone functionale de tip A si B, cu exceptia a 4 zone identificate in planul atasat, in care vor fi pemise categorii de constructii si zone functionale de tip A. Acestea din urma sunt aferente zonelor cu mortalitate ridicata si/sau prag de mortalitate, marcate cu roz/rosu.***
- ***In afara perimetrului platformei industriale, pe teritoriul administrativ al UAT Victoria, UAT Ucea si UAT Vistea, au fost identificate 4 zone, conform planului atasat, unde vor fi pemise categorii de constructii si zone functionale de tip A si B marcate cu portocaliu,***

- De asemenea, în afara perimetrului platformei industriale, pe teritoriul administrativ al UAT Ucea și UAT Vistea, au fost identificate 2 zone, conform planului atasat, unde vor fi permise categorii de construcții și zone funcționale de tip A, B și C marcate cu galben.

Prezentul proces verbal al ședinței s-a încheiat în 8 exemplare în original, câte unul pentru fiecare dintre membrii comisiei și conține 3 pagini, urmând ca planurile cu zonele de compatibilitate teritorială, întocmite conform Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 să fie transmise, în format letric și electronic - în termen de 15 zile, membrilor comisiei, Primăriei Ucea și Primăriei Vistea.

Acestea vor fi preluate în PUG aferent fiecărui UAT.

Membrii comisiei:

Reprezentanți Primăria Orașului Victoria

Președinte comisie – Primar Berteș Camelia Elena

Reprezentant ISU Brașov - Inspcția de Prevenire

Capitan Cosma Florin

Reprezentant APM Brașov

Consilier Buzatu Mirela

Reprezentant Consiliul Județean – Direcția Arhitect Șef

Șef Birou UAT Boțoman Daniela

Reprezentant GNM CJ Brașov

Comisar Moja Ionuț

Comisar Tălmăcean Cristina

Reprezentant Primăria Comunei Ucea

Primar Adrian Grovu

Reprezentant Primăria Comunei Viștea

Primar Ioani Florin

Secretariatul comisiei

Consilier în cadrul Biroului Tehnic - Compartiment Amenajarea teritoriului, Urbanism și Investiții

Bastea Ovidiu

Iezsenszki Ciprian

Invitati

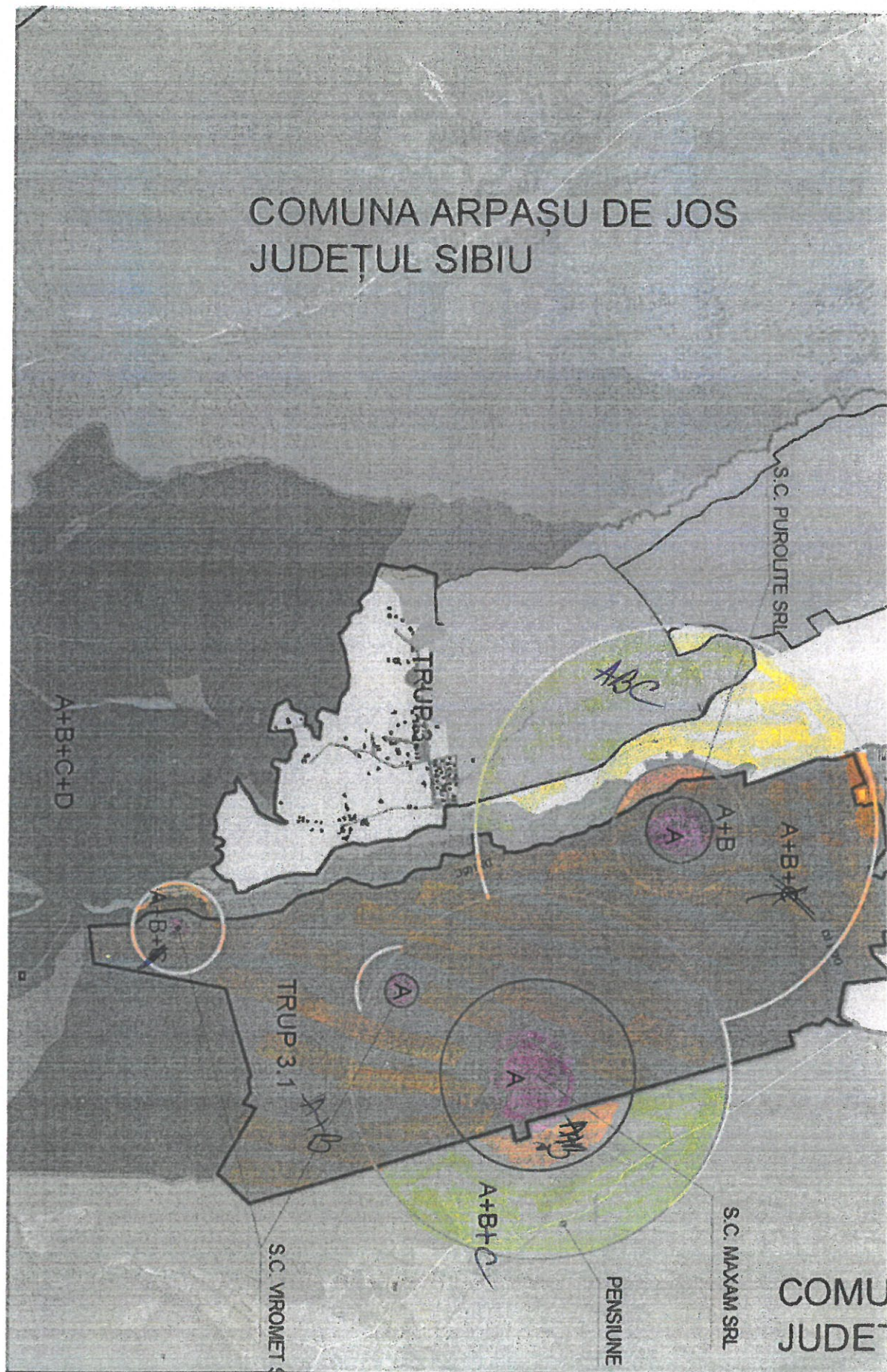
Reprezentant SC Viromet SRL

Borha Traian



COMUNA ARPAȘU DE JOS JUDEȚUL SIBIU

 $A+B+C$
 $A+B$
 A



COMU
JUDEȚ

Conform cerintelor stabilite prin Ordin nr. 3710/1212/99, art. 7, alin. a si b, a fost intocmit tabelul de mai jos:
 „Scenarii cu efecte in afara amplasamentului si zonele de impact cu frecventa minima de manifestare 10^{-6} ”
 (extrase din Capitolul IV a ultimei editii a Raportului de securitate – Ed.3, 2018)

Scenariul	Tipul evenimentului	Substanta periculoasa implicata	Locul de manifestare a evenimentului	Frecventa de manifestare	Dimensiunea zonelor de impact			
					Zona I mortalitate ridicata (m)	Zona II prag de mortalitate (m)	Zona III leziuni ireversibile (m)	Zona IV vatamari reversibile (m)
Scenariul I.1.1 O avarie la sistemul de incalzire a rezervorului portabil de 1000 l de MMAN, formarea cristalelor, explozia continutului recipientului	Suprapresiune	Monometil-amina	Obiect 334 Instalatia de fabricare exploziv RIOMAX	10^{-6}	50 – 74	119	185	357
Scenariul I.1.3 Explozia cantitatii de RIOMAX depozitata temporar in instalatie, pana la transportul in depozit. Gresela de manevra. Avarie a reteaui electrice	Suprapresiune	Riomax	Obiect 334 Instalatia de fabricare exploziv RIOMAX	10^{-6}	59 - 88	142	219	423
Scenariu I.2.1. Explozia unei cantitatii de perclorat de sodiu depozitate (1t)	Suprapresiune	Perclorat de sodiu	Obiect 334 Depozit materii prime Riomax	10^{-6}	47 – 70	112	174	336
Scenariul II.2.1 Explozia azotatului de amoniu, depozitate prin mai multe explozii succesive	Suprapresiune	Azotat de amoniu	Obiect 369A Depozitul de azotat de amoniu si azotat de sodiu	10^{-6}	102 – 151	242	375	724
Scenariul II.2.3 Explozia azotatului de sodiu, depozitate prin mai multe explozii succesive	Suprapresiune	Azotat de sodiu	Obiect 369A Depozitul de azotat de amoniu si azotat de sodiu	10^{-6}	47 – 70	112	174	336

Scenariul II.3.1 Explozia cantitatii de ANFO depozitata temporar in instalatie inainte de transportul in depozit	Suprapresiune	ANFO	Obiect 369 A Instalatie de fabricare ANFO	10^{-6}	114 - 169	271	419	810
Scenariul III.1.1. Explozia in reactor din cauza cresterii temperaturii.	Suprapresiune	Nitrat de monometil- amina	Obiect 500/1 Instalatie de fabricare NMMA	$5 \cdot 10^{-6}$ LOPA	40 - 59	95	147	283
Scenariul III.1.2. Transmiterea exploziei la rezervorul de NMMA	Suprapresiune	Nitrat de monometil- amina	Obiect 500/1 Instalatie de fabricare NMMA	10^{-6}	134 - 198	318	493	951
Scenariul III.2.1. Scurgeri la garnituri, valve sau mansoane de racord. Emisie accidentala de MMA. (conditii M2)	Dispersie toxica	Monometil- amina	Obiect 500/2 Depozit monometil- amina	$5 \cdot 10^{-5}$ LOPA	96	162	433	952
Scenariul III.3.1. Scurgera accidentala de acid azotic, formarea unei balti (conditii M2)	Dispersie toxica	Acid azotic concentrat	Obiect 500/3 Depozit acid azotic	10^{-5}	<10	27	64	894
Scenariul III.5.1 Explozia matricei oxidante din rezervorul de 25 mc, din cauza unei temperaturi excesive in rezervor.	Suprapresiune	Matrice oxidanta	Obiect 333 Instalatie fabricare exploziv HIDROGEL	$5 \cdot 10^{-5}$ LOPA	143 - 212	339	526	1015
Scenariul III.5.4 Explozia cantitatii de HIDROGEL depozitata temporar in incinta, pana la transportul in depozit.	Suprapresiune	Hidrogel	Obiect 333 Instalatie fabricare exploziv HIDROGEL	10^{-6}	128 - 190	305	472	912

- dusa p. cor. montajului
 - dusa p. cor. de instalatie
 - dusa p. cor. de instalatie

Nr. Crt	Scenariul	Tipul evenimentului	Substanta periculoasa implicata	Locul de manifestare a evenimentului	Pozitie Centru Coordonate STEREO 70		Dimensiunea zonelor de impact			
					X	Y	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV
1	Scenariul I.1.1 O avarie la sistemul de incalzire a rezervorului portabil de 1000 l de MMAN, formarea cristalelor, explozia continutului recipientului	Suprapresiune	Monometil- amina	Obiect 334 Instalatia de fabricare exploziv RIOMAX	478365	467258	50 – 74	119	185	357
2	Scenariul I.1.3 Explozia cantitatii de RIOMAX depozitata temporar in instalatie, pana la transportul in depozit. Greseala de manevra. Avarie a reseaua electrica	Suprapresiune	Riomax	Obiect 334 Instalatia de fabricare exploziv RIOMAX	478365	467258	59 - 88	142	219	423
3	Scenariul II.3.1 Explozia cantitatii de ANFO depozitata temporar in instalatie inainte de transportul in depozit	Suprapresiune	ANFO	Obiect 369 A Instalatie de fabricare ANFO	478174	467540	114 – 169	271	419	810
4	Scenariul III.1.1. Explozia in reactor din cauza cresterii temperaturii.	Suprapresiune	Nitrat de monometil- amina	Obiect 500/1 Instalatie de fabricare NMMA	478325	467485	40 – 59	95	147	283
5	Scenariul III.1.2. Transmiterea exploziei la rezervorul de NMMA	Suprapresiune	Nitrat de monometil- amina	Obiect 500/1 Instalatie de fabricare NMMA	478325	467485	134 – 198	318	493	951
6	Scurgeri la garnituri, valve sau mansoane de racord. Emisie accidentala de MMA. (conditii M2)	Dispersie toxica	Monometil- amina	Obiect 500/2 Depozit monometil- amina	478328	467470	96	162	433	952
7	Scenariul I.2.1. Explozia unei cantitati de perclorat de sodiu depozitate (1t)	Suprapresiune	Perclorat de sodiu	Obiect 334 Depozit materii prime Riomax	478365	467258	47 – 70	112	174	336
8	Scenariul II.2.1 Explozia azotatului de amoniu,depozitate prin mai multe explozii succesive	Suprapresiune	Azotat de amoniu	Obiect 369A Depozitul de azotat de amoniu si azotat de sodiu	478174	467540	102 – 151	242	375	724
9	Scenariul II.2.3 Explozia azotatului de sodiu,depozitate prin mai multe explozii succesive	Suprapresiune	Azotat de sodiu	Obiect 369A Depozitul de azotat de amoniu si azotat de sodiu	478174	467540	47 – 70	112	174	336
10	Scenariul III.3.1. Surgerea accidentala de acid azotic, formarea unei balti (conditii M2)	Dispersie toxica	Acid azotic concentrat	Obiect 500/3 Depozit acid azotic	478345	467485	<10	27	64	894
11	Scenariul III.5.1 Explozia matricei oxidante din rezervorul de 25 mc, din cauza unei temperaturi excesive in rezervor.	Suprapresiune	Matrice oxidanta	Obiect 333 Instalatie fabricare exploziv HIDROGEL	478330	467385	143 – 212	339	526	1015
12	Scenariul III.5.4 Explozia cantitatii de HIDROGEL depozitata temporar in incinta, pana la transportul in depozit.	Suprapresiune	Hidrogel	Obiect 333 Instalatie fabricare exploziv HIDROGEL	478330	467385	128 – 190	305	472	912

Datele din tabel sunt conform Raportului de securitate RS-ediția 5, Revizie 0, 2019

Punct	Nr. scenariu	Descrierea evenimentului	Substanța periculoasă implicată	Locul de manifestare al evenimentului	Frecvența de manifestare [cazuri /an]	Zona de planificare la urgență							
						ZONA 1 Mortalitate ridicată [m]		ZONA 2 Prag de mortalitate [m]		ZONA 3 Vătămări ireversibile [m]		ZONA 4 Vătămări reversibile [m]	
						M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2
A	26.4.1.	Neetanșetăți ale îmbinărilor cu flanșe, fisuri ale conductelor sau ale rezervoarelor. Avarie la un rezervor de formaldehidă de 60 % , eliberarea unei cantități de soluție, formarea unei bălți în cuva de retenție a depozitului, evaporarea bălții rezultate în urma avariei rezervorului, dispersia toxică a norului format. Evaporarea bălții, dispersia norului de vapori. Dispersie toxică.	FORMALDEHIDĂ	Depozit de Formaldehidă. Rezervor de Formaldehidă 60%	10 ⁻⁶	64	90	86	122	173	246	690	1000
B	26.1.1.	Neetanșetăți ale îmbinărilor cu flanșe, fisuri ale conductelor sau ale rezervoarelor. Avarie la un rezervor de formaldehidă de 40 % , eliberarea unei cantități de soluție, formarea unei bălți în cuva de retenție a depozitului, evaporarea bălții rezultate în urma avariei rezervorului, dispersia toxică a norului format.	FORMALDEHIDĂ	Depozit de Formaldehidă. Rezervor de Formaldehidă 40%	10 ⁻⁶	42	42	57	86	115	174	457	723
C	30.1.1.	Scurgeri accidentale de clor dintr-o butelie. Se presupune o scurgere continuă printr-un por cu Dn de 1 mm. Presiunea gazului -10.5 bari. Scenariul este acoperitor și pentru scurgerile din conducte. Dispersia norului de vapori.	CLOR	Captare, distribuție și filtrare apă. Magazie butelii de clor.	10 ⁻⁶	11	11	69	62	250	228	526	482

cu cantitatea corespunzătoare A+B.

— în zona Sumerei A+B+C+D

0722 / 468.864

Tabel cu evenimentele cu acțiune în exteriorul amplasamentului - VIROMET