

***REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
“PLAN URBANISTIC GENERAL”
COMUNA CĂPRENI
JUDEȚUL GORJ***

DIRECTOR: ING. LUMINIȚA ALINA RAICEA
ȘEF PROIECT: ARH. CARMEN-GABRIELA BORONTEA
***TITLU: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
CĂPRENI***
***OBIECT: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CĂPRENI JUDEȚUL GORJ***
BENEFICIAR: COMUNA CĂPRENI JUDEȚUL GORJ

FAZA: REGULAMENT AFERENT P.U.G.

PROIECTANT: S.C. RAWLEYS GOLD PROIECT S.R.L. CRAIOVA
Proiect nr: 02/2018

BORDEROU

- I. Dispoziții generale***
- II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor***
- III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor***
- IV. Dispoziții generale la nivelul localităților comunei Căpreni***
- V. Zonificarea funcțională a teritoriului***
- VI. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone și subzone funcționale din intravilan***
- VII. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan***
- VIII. Regimul tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor în scopul protejării patrimoniului architectural și urbanistic al localităților comunei Căpreni***
- IX. Unități teritoriale de referință:***
 - 1. Căpreni***
 - 2. Aluniș***
 - 3. Brătești***
 - 4. Bulbuceni***
 - 5. Cetatea***
 - 6. Cornetu***
 - 7. Dealu Spirei***
 - 8. Satu Nou***

Întocmit,

Arh. Carmen-Gabriela Borontea

I.DISPOZIȚII GENERALE

***REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL - COMUNA CĂPRENI
JUDEȚUL GORJ***

Art.1- Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării Planurilor Urbanistice Generale al localităților.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor precum și a amenajărilor aferente acestora.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se asociază Planului Urbanistic General și conține toate regulile ce permit cunoașterea posibilităților de ocupare și utilizare a terenurilor în teritoriul intravilan propus, prevederile de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localităților, având rolul de a explicita și detalia sub forma unor prescripții definite ca permisiuni și restricții, reglementările Planului Urbanistic General.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Căpreni pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Pe baza Regulamentului de Urbanism, asociat Planului Urbanistic General aprobat, se eliberează certificatul de urbanism și autorizațiile de construire – în conformitate cu prevederile Legii numărul 50/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale localității – elaborate ulterior prezentului Regulament – se schimbă concepția generală ce a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat – este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism: aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază 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 întocmite anterior Planului Urbanistic General și aprobate conform legii.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, se aprobă de către Consiliul Local al comunei Căpreni pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii numărul 50/1991, republicată (după aprobare în Regulament unde se specifică numărul și data aprobării).

Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea numărul 2/1968 privind împărțirea administrativă a R.S.R.;
- Legea numărul 84/2004 privind reorganizarea unor unități teritorial administrative;
- Legea numărul 261/2009 privind modificarea și completarea Legii numărul 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către Consiliile Locale, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. numărul 80/N/18 noiembrie 1996;
- Legea fondului funciar numărul 18/1991;
- Legea administrației publice locale numărul 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea numărul 54/1998 și 247/2005- Titlul X - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea numărul 55/16.03.2006 privind siguranța feroviară
- Legea mediului nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr.195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- Hotărârea nr. 817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- Ordonanța de Urgență nr.12/07.07.1998 (republicată 09.04.2004) aprobată cu Legea nr. 89/1999, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- Legea numărul 82/1998 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare, conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în transversarea localităților (urbane și rurale), servind și ca străzi;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare numărul 7/1996;
- Legea îmbunătățirilor funciare numărul 84/1996; în vigoare de la 24 iulie 1996 până la 01 mai 2004, fiind abrogată și înlocuită prin Legea 138/2004 Republicată în Monitorul Oficial, Partea I

numărul 88 din 13/02/2009 (Textul legii a fost consolidat cu prevederile O.U.G. nr. 39/2009);

- Legea numărul 43/1997 republicată în anul 1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea numărul 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicata H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 (republicată în 27.11.2002) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale numărul 123 din 19.07.2012;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
- Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea nr. 363/2006
- Secțiunea II - Apa: Legea nr. 20/2006
- Secțiunea III - Zone protejate: Legea nr. 5/2000
- Secțiunea IV - Rețeaua de localități: Legea nr. 351/2001
- Secțiunea V - Zone de risc natural: Legea nr. 575/2001.
- Hotărârea C.S. – R.U.R. nr. 101 / 2010, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania.
- Hotărârea numărul 1043 din 1 iulie 2004 pentru aprobarea Regulamentului privind accesul la Sistemul național de transport al gazelor naturale și a Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”

- ORDINUL MLPAT 2031/2020 al Ministerului Transporturilor privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor la documentații tehnice;
- Ordinul Ministerului Sănătății numărul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul numărul 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale;
- Legea apelor numărul 107/1996;
- Legea numărul 242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului numărul 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii numărul 350/2001;
- Legea numărul 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordonanța de urgență nr. 7 / 02. 02. 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.
- ***Ordinul 835 din 30 mai 2014*** privind abrogarea art. 4 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul numărul 196 din 10.10.2006 al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (A.N.R.M.);
- Ordinul numărul 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - rexizia I, publicat în Monitorul Oficial numărul 259 din 18 aprilie 2007 emis de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei
- Ordinul numărul 233/2016 privind normele de aplicare ale Legii nr. 350/2001;
- Ordinul numărul 839/2009 privind normele de aplicare ale Legii nr 50/1991;
- Codul Civil.
- Legea 31/2019, prlvind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 74/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 211/2011 – privind regimul deșeurilor.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic General. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism s-au preluat toate prevederile impuse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și anume: **Plan Urbanistic**

General al comunei Căpreni, proiect nr. 55/3 din anul 1998, întocmit de S.C. Arh.Pro.P.P. S.R.L. Craiova.

Art.2 - Domeniul de aplicare

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

Teritoriul intravilan este format din suprafața de teren destinată construcțiilor și amenajărilor din localitățile: **Căpreni**, reședință de comună și satele componente: **Aluniș, Brătești, Bulbuceni, Cetatea, Cornetu, Dealu Spirei și Satu Nou**. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General va fi conform cu Procesul verbal de recepție vizat de OCPI Gorj, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare numărul 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Acesta aduce precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- certificatul de urbanism și autorizația de construire se eliberează numai pe baza prevederilor P.U.G ținându-se seama de următoarele condiții de ordin general:
 - încadrarea cererii solicitantului în cadrul funcțiunii prevăzute în zona respectivă;
 - verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune etc.);
 - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
 - asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară a acceselor carosabile.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art. 3-Terenuri agricole în extravilan

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

– (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor terenurilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege, astfel:

- Legea numărul 18/1991.
- Legile specificate în capitolul “Dispoziții generale” ale prezentului Regulament.

– (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție:

În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole, terenuri forestiere, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căi de comunicație, terenuri neproductive și terenuri cu destinație specială.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe. În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, pășunile, fânețele, solarile, răsadnițele și altele asemenea – celor cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Precizări

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV” a Planului Urbanistic General.

Prezentul Regulament nu conține prevederi pentru utilizarea terenurilor în extravilan.

Ca urmare, autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan, se va face numai prin elaborarea documentațiilor de urbanism.

Necesitatea extinderii localităților poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și clasa II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții - legea fondului funciar numărul 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acestora, legea numărul 50/1991 republicată, limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu cele două legi, pe terenurile agricole din extravilan, pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup a localității.

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea acestor precizări conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan.

Utilizări permise

- Lucrările de utilitate publică, de interes național sau local sunt admise, în condițiile legii numărul 18/1991 republicată, pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de legea numărul 50/1991 republicată.

Utilizări permise cu condiții

Rețele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație - legea numărul 18/1991.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan conform prevederilor, din legea numărul 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii.

Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări și îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (legea numărul 18/1991).

Aplicare

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează de primarii comunelor, în conformitate cu competențele stabilite prin legea numărul 215/2001 republicată și legea numărul 50/1991 republicată, pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan.

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate conform legii;

Art.4 - Terenuri agricole în intravilan

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan, cuprinse în Planul Urbanistic General, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile Regulamentului Local de Urbanism. Destinația acestor terenuri este prezentată în planșa “reglementări” a P.U.G.

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege, de Regulamentul Local de Urbanism și a normelor stabilite de Consiliile Locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonei centrale, potrivit condițiilor urbanistice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

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

Definiții

- ***intravilanul localității*** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate;

- ***intravilanul existent al localităților*** este cel evidențiat în planșele cu situație existentă la nivelul localităților comunei Căpreni. La aceasta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice;

- ***limita intravilanului*** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții:

- construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură);

- construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale M.Ap.N., M.A.I., S.R.I.

Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5- Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră, situate în extravilanul localităților, este strict 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 acestora, se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici de cultură forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului, situate în extravilan, vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Definiție

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.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea numărul 26/1996, Codul Silvic art. 54 și 74.

Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazanării, păstrăvării).

Art.6- Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean sau de Consiliul Local conform legii, cu avizul organelor de stat, specializate.

(3) În cazul identificării de zone, cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

Definiție

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile, rocile bituminoase, minereuri, substanțe nemetalifere, roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice.

Utilizări permise

Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

Utilizări permise cu condiții

- lucrări ingineresti necesare perimetrelor de exploatare;

- lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității, vor face obiectul unui studiu de impact conform legii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcție cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploataării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art.7- Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție, față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiții

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

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 exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime:

- 100 m pe direcția amonte prize;
- 25 m pe direcția aval priză;
- 25 m de o parte și de alta a prizei.

Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice cu avizul primărilor și autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise:

- meteorologice și ale captărilor de apă.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică și în zone naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor din prezentul Regulament Local de Urbanism. Zonele cu valoare peisagistică sunt puse în evidență în cadrul planșei “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV” a P.U.G.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Consilul Județean va identifica și delimita în funcție de particularitățile specifice acelei zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în rezervații naturale precum și în zone cu valoare peisagistică sau zone protejate, puse în evidență în planșele de reglementări se face cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului.

Definiții

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic cu elemente naturale rare sau un procent ridicat desemnat sau reglementat și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde: parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local.

Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes județean, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel județean.

Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact în conformitate cu prevederile legii.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate se face în conformitate cu competențele stabilite prin Legea numărul 215/2001 (republicată) și Legea numărul 50/1991 (republicată).

Procedura de autorizare se face astfel:

(1) obținerea datelor de cadastru referitoare la monumentele istorice și a zonelor de protecție a acestora;

(2) cu celelalte articole ale Regulamentului de Urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele protejate și a obținerii datelor necesare eliberării Certificatului de Urbanism, obținerea avizelor și acordurilor organelor specializate:

-avizul conform Ministerului Culturii, pentru lucrările ce au drept scop cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice;

-avizul Ministerului Culturii pentru autorizarea construcțiilor în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

BAZA LEGALĂ

- Codul civil;
- Legea administrației publice locale numărul 215/2001 – republicată;
- Legea numărul 50/1991 (republicată art.3, pct.(b), art.7);
- Legea 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern numărul 31/1996;
- Ordinul M.A.P.P.M. numărul 125/1996.

PRECIZĂRI

Monumentele sunt obiective singulare sau construite în ansambluri având zone de protecție stabilite pe baza studiilor de specialitate.

Prevederile acestor studii trebuie cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și în regulamentele de urbanism aprobate conform legii.

Prevederile art. 9 al Regulamentului General de Urbanism au ca scop controlul intervențiilor asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora, cât și în zonele protejate.

Intervențiile la monumentele istorice sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea numărul 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Gorj.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică, de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a avizului de la Ministerul Culturii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul arhitectural al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Protecția vizibilităților obiectivelor și zonelor – în conformitate cu prevederile:

- Legea 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Codul Civil art.662 - respectiv:
 - servitutea de a nu zidi pe un fond “non aedificandi ”
 - servitutea de a nu zidi decât până la o înălțime determinată “non altius tollendi”.

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

Art.10- Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, în condițiile Art.10 din Regulamentul Local de Urbanism – respectiv:

“alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea,

delimitate de fiecare județ prin Hotărâre a Consilului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice”– este interzisă cu excepția acelor care au drept scop, limitarea efectelor acestora.

Art.11- Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării Art.11 din Regulamentul Local de Urbanism.

Zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă, căilor de comunicație, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.G.

(2) 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 apei, aerului sau solului.

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art.12- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2)Lista categoriilor de riscuri tehnologice, se stabilește prin ordin comun al Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri, Ministerului Agriculturii și Alimentației, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției a Mediului, Ministerului Sănătății, Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului de Interne.


Art.13-Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile Regulamentului General de Urbanism. Asigurarea echipării tehnico-edilitare este prezentată în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a P.U.G.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile Art.13 din Regulamentul Local de Urbanism.

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuielile de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale ministerelor interesate sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat e interzisă.

(2)Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

 **Activitatea de construire** –în cadrul localităților urmează să se desfășoare:

- Pe terenuri neocupate în prezent cu construcții
- Prin înlocuirea fondului construit existent degradat fizic sau moral
- Prin renovarea fondului construit existent
- Prin schimbarea de destinație

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament – ce detaliază prevederile P.U.G. și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire presupune:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin P.U.G.
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și normele estetice, condiții tehnice constructive.

Pentru a analiza în continuare prescripțiile referitoare la desfășurarea activității de construire definim noțiunea de parcelă ca suprafața de teren constituind o singură proprietate, publică sau particulară, indiviză, utilizată în conformitate cu Legile în vigoare și cu prezentul Regulament.

➤ **Activitatea de construire pe terenuri libere:**

- *Terenuri libere dispuse în parcele în cadrul construit existent*

Aceste terenuri sunt cuprinse în cadrul construit existent și activitatea de construire urmează a se desfășura prin completarea cadrului construit existent.

În acest caz se pot elibera certificate de urbanism și autorizații de construire cu respectarea prescripțiilor prezentului Regulament privind încadrarea în funcțiunea prevăzută pentru zona respectivă a prevederilor relative la regimul construcțiilor și prin verificarea dreptului de utilizare asupra terenului, conform legilor în vigoare.

- *Terenuri libere ce urmează a fi parcelate*

Activitatea de construire pe aceste terenuri prevede a se desfășura prin parcelare.

Definim noțiunea de parcelare operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determina divizarea unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

Dreptul la parcelare este supus prevederilor legilor în vigoare, a Planului Urbanistic General și a prezentului Regulament.

- **Înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral**

În cadrul localităților activitatea de construire prin înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral se referă la fondul construit degradat fizic, înlocuirea acestuia urmând a se desfășura prin permisiuni de demolare și construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a legilor în vigoare.

Dacă în intravilanul localității nu se prezintă zone mari de construcții degradate fizic, nu este necesară activitatea de înlocuire a fondului construit existent prin remodelări urbane, situațiile locale urmând a fi rezolvate conform prescripțiilor enumerate mai sus.

Pentru zonele mai mari cu fond construit degradat fizic sau moral, pentru care nu sunt suficiente condițiile prezentului Regulament de Urbanism, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

- **Activitatea de renovare a fondului construit existent** se desfășoară cu referire la lucrări de reparații și înfrumusețare în situații locale. Autorizațiile pentru aceste lucrări se eliberează în conformitate cu prevederile Regulamentului privind regimul de amplasare a construcțiilor, destinații, norme estetice și amenajări exterioare.

- **Activitatea de construire prin schimbarea de destinație** se referă la:

- schimbarea destinației categoriei de folosință a terenului pe care urmează a se construi.

Autorizarea lucrărilor de construire și amenajarea pe aceste terenuri se va face cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General ale prescripțiilor specifice zonei funcționale în care se încadrează aceste terenuri și conform cadrului legal în vigoare.

- schimbarea de destinație, a regimului de folosință a unei construcții se poate autoriza potrivit încadrării solicitării în cadrul funcționării prevăzute în zona respectivă, a unei funcțiuni

complementare, sau a unei funcțiuni conform prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului și cu respectarea cadrului legal în vigoare.



Eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de:

- încadrarea solicitării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune);
- respectarea dreptului de proprietate;
- respectarea interesului public - armonizarea drepturilor și intereselor comunității teritoriale.

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin planșa zonelor funcționale ale Planului Urbanistic General.

Condițiile de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității sunt următoarele:

a) Construcții administrative:

- sediul Primăriei;
- filiala, sedii partid;
- sedii de syndicate, culte, fundații, organizații negurvenamentale, asociații, agenții etc.

Amplasament - în zona centrală

- sedii birouri.

Amplasament - în zona centrală pe principalele artere de circulație sau zone de interes.

b) Construcții financiar-bancare:

- filiale bănci;
- filiale societăți de asigurare.

Amplasament - în zona centrală pe principalele artere de circulație.

c) Construcții comerciale:

- comerț nealimentar;
- magazin general;
- supermagazin;
- piața agro-alimentară;
- alimentație publică.

Amplasament - în zona centrală, zona de locuințe, zone de interes.

- se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de nocivități.

d) Servicii

Amplasament - în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement se interzice amplasarea unităților productive sau de servicii, poluante în zona de locuit.

Se interzice amplasarea în zonele industriale, a unităților de servicii neindustriale.

e) Autoservice

Amplasament - la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică și zonele de afluență a publicului.

f) Construcții de cult

Amplasament - alături de casele de cult existente, în incinta cimitirelor, în spații special amenajate, în centrul civic, cu respectarea prevederilor legale.

- se vor evita vecinătăți cu surse de poluare chimică și zonele de afluență ale publicului.

g) Cimitire

Amplasament - de regulă la marginea localității.

-amplasarea locuințelor în apropierea cimitirelor se va face cu respectarea normelor sanitare; (*art. 11 din Ordinul 119 din 2014, Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, modificat și completat de Ordinul nr. 994 din 9 august 2018*);

-extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

h) Construcții de cultură

Expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre culturale, cinematografe, teatre și săli polivalente.

Amplasament - în zone destinate dotărilor pentru cultură, educație sau zona verde.

- e posibilă amplasarea în zona centrală sau de agrement;

- se va evita amplasarea în vecinătatea zonelor poluante.

i) Construcții de învățământ

Învățământul preșcolar – grădinițe;

Amplasament - în centrul de greutate al zonelor de locuit.

Învățământul școlar - școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale.

Amplasament - în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs este de 1000 m.

j) Construcții de sănătate

Dispensar policlinic, dispensar uman, medicina preventivă, stații de salvare și farmacii.

Amplasament - în zona aferentă dotărilor pentru sănătate, independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate;

-se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

Asistența de specialitate - boli cronice, handicapați, recuperare funcțională și centre psihiatrice.

Amplasament - în zone extravilan, în zone în care formele de relief și vegetația, permit realizarea de spații verzi (parcuri, grădinițe).

-se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

Creșe

Amplasament - în zonele de locuit, în spații special amenajate.

-se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

k) Construcții și amenajări sportive:

-Complexe sportive, stadioane și popicării;

Amplasament - în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

l) Construcții de agrement

Locuri de joacă pentru copii

Amplasament - în cadrul zonei de locuit.

-se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații.

Parcuri și scuaruri

Amplasament - se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații.

m) Construcții de turism

Hotel, motel

Amplasament - în zone nepoluate, bogat plantate;

-se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;

-se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor de poluare;

Amplasament - în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare, unităților hoteliere;

-se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor de poluare.

Cabane

Amplasament – în zone montane, rezervații naturale și în apropierea altor obiective de interes turistic.

Campinguri, sate sau zone de vacanță

Amplasament - în locuri pitorești cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau surse de poluare sau de orice alte elemente care ar pune în pericol securitatea turiștilor;

n) Construcții de locuințe

Amplasament - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice, vibrații.

Art.15- Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în acest regulament. Procentul de ocupare (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare stabilit pentru o zonă e valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic procentul de ocupare arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Prin utilizarea judicioasă a procentului de ocupare, se poate menține sau corela situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Procentul de ocupare se completează cu coeficientul de utilizare a terenului C.U.T., cu regimul de aliniere și înălțime.

Valorile coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), sunt definite ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile C.U.T. se stabilesc în mod diferențiat, în funcție de parcelă, procentul de ocupare, regim de înălțime, echipare tennico-edilitară etc.

Prin asocierea P.O.T. cu C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială, exprimată în locuitori, apartamente etc. Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în funcție de vecinătatea zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul teritoriului și anume:

- a) după destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:
 - zona centrală 40 %;
 - zona de locuințe 35 %;
 - zone de recreere, de spații verzi pentru odihnă, agrement și sport 10%;
 - zone economice agricole/industriale 80 %
- b) după condițiile de amplasare în cadrul terenului.

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniune

Pentru construcțiile de reuniuni, case de cultură, complexe culturale, stadioane, având un număr de minimum 200 locuri, se prevede un spațiu amenajat exterior construcției cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției-10-20% din suprafața totală a terenului.

Construcții de învățământ

Amplasamentul - se organizează pe 4 zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona curți de recreație (de regulă asfaltate);
- zona terenurilor și amenajărilor sportive;
- zona spațiului verde (inclusiv grădina cu flori).

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate: - 25 % teren ocupat de construcții.

-75 % teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasamentul -se organizează în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor (dispensar rural) se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare. Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5mp/consultație. Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Art.16-Lucrări de utilitate publică

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

(2) Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

În cazul de față, deoarece studiul se referă la perioada imediat următoare, dacă apare posibilitatea realizării unor obiective de utilitate publică, se vor realiza în mod obligatoriu studii de specialitate în vederea amplasării acestuia (P.U.Z. și P.U.D.).

III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice astfel:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;
- asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii (lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sanitate, locuințe)

BAZA LEGALĂ:

1. Legea numărul 10/1995;
2. Norme de igienă – O.M.S. 119/2014, art.2;
3. C 107, STAS 6221, STAS 6448.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale după cum urmează:

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură

Construcții pentru expoziții, muzee, biblioteci și centre culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile de cinematografe, teatre și săli polivalente, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi: sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate

Construcțiile pentru spitale, recuperare funcționale și centre psihiatrice vor avea saloanele și rezervele orientate spre sud, sud-est și sud-vest.

Laboratoarele și serviciile tehnice - medicale sunt orientate spre nord, iar cabinetele vor fi orientate spre sud și sud-vest.

Construcțiile pentru dispensare și alte unități sanitare (centre de recoltare a sângelui, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșă și leagăne de copii vor fi orientate spre sud, sud-est și sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

-copertine deasupra tribunelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau a terenurilor pentru competiții;

-plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă;

-parasolare sau geamuri termopan - reflectorizante la pereții vitrați, orientați spre sud-vest, vest, ai holurilor pentru public sau al sălilor de sport.

Terenurile de sport în aer liber, vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau est.

Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-est sau sud-vest.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism, se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcții de locuințe

Construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.18 - Amplasarea față de drumurile publice

(1)În zona drumului public se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor suplimentare: chioșcuri provizorii, magazine, restaurante etc.)
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, instalații sau construcții de acest gen.

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

(3)Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform legii.

(4)În sensul prezentului regulament, prin funcțiunile de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoile sociale, industriale sau de apărare (cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizare și șantier, cămine de garnizoană).

Conform Legeii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

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

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

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

– 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

– la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

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

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție

Zonele de protecție rămân tot în gospodărirea persoanelor fizice sau juridice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

b) executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

În localitățile urbane și rurale – lățimea drumului, în care se include și suprafețele de teren necesare lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentații de urbanism și a regulamentelor aferente.

Utilizări permise

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 de protecție.

Utilizări admise cu condiții

Orice construcții sau amenajări amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice - care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind:

-funcționalitatea;

- sistemul constructiv;
- conformarea volumetrică și estetică;
- asigurarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor;
- evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare - care prin amplasare și funcționare nu vor afecta fluxul circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate și siguranță.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică organizarea, dirijarea, buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau reprezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor.

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu Legea numărul 50/1991 republicată;
- avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumului public se emite în baza Ordinului Ministerului Transporturilor numărul 2031/2020;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru intersecții cu căi ferate;
- Direcția Generală a Infrastructurii Terestre – pentru documentații de urbanism privind trasee noi sau devieri de trasee;
- A.N.D. – lucrări în zona drumurilor cu trafic internațional;
- D.R.D.P. – lucrări în zona drumurilor – altele decât cele deschise traficului internațional.

Procedura de autorizare:

- date cadastrale privind drumul public – clasificat tehnic și a zonelor de protecție aferente;
- corelarea art.18 cu celelalte articole ale R.L.U., respectiv: art.13÷16, art.19÷21, art.23, art.25÷27, art.29, art.33;
- obținerea avizelor și acordurilor organelor specificate.

Art. 19-Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile - nu este cazul

Art. 20-Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate “C.F.R.” S.A. - nu este cazul

-Prin lege (O.U.G. 12/1998, modificată și actualizată prin OUG 83/16.11.2016, art.29, alin.1) se instituie 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, necesară 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 protecția mediului.

-În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-

a emis aviz favorabil de catre 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 supraterane.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a). amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

b). depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

c). utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

d). 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;

e). depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestuia precum și a condițiilor de desfășurare normală a condițiilor de trafic feroviar.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

a). executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMT 2031/2020;

b). 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 acestuia, **numai pe bază de studii** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată, art.20, al.7);

c). cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF"CFR"SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, **numai cu avizul** CNCF"CFR"SA și al Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicata, art.20 al.8).

-In zona de protectie a infrastructurii feroviare, CNCF"CFR"SA are dreptul sa amplaseze temporar:

a). materiale și utilaje necesare intretinerii acestuia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

b).pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.

Art. 21- Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul

Art.22- Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - nu este cazul

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta după cum urmează:

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

(2) Autorizarea se face numai dacă distanța – măsurată din orice punct al clădirii, este mai mare sau egală cu înălțimea clădirii situate pe aliniamentul opus. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție construcțiile cuprinse într-un P.U.Z. aprobat.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile cu funcție productivă din zona industrială, păstrează regimul de aliniere dar nu mai puțin de 5,0 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența stradală, în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unor desfășurări care să cuprindă cel puțin 3 construcții în stânga și în dreapta.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri;

Distanța minimă se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de calcanul unei unități productive existente pe parcela vecină;
- se recomandă cuplările la calcan din considerente estetice și economice;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $h/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare și în același timp să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan în cadrul aceleiași parcele cu alte clădiri cu condiția respectării Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incinta zonelor de producție izolate, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În relația cu limitele laterale ale parcelei și cu dimensiunile acesteia, construcțiile pot fi amplasate:

- a) în regim închis (înșiruite);
- b) în regim cuplat (alipite pe una din limitele de proprietate);
- c) în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse față de limitele parcelei vor fi corelate cu asigurarea normelor de însorire și iluminat natural, a condițiilor de vizibilitate, a protecției contra zgomotului, a surselor de poluare și se va respecta asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri.

Retragerile au caracter minimal pentru asigurarea confortului urban.

Se va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

Articolul 3:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1:1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței construcției. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția în caz de incendiu sau cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.(1) se determină după cum urmează:

- construcții administrative

Pentru construcțiile cu destinații de primărie se va asigura acces carosabil separat pentru acces oficial, acces pentru public și acces de serviciu.

Pentru celelalte construcții administrative se vor prevedea accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

- construcții financiar-bancare

Pentru toate construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul pietonal, acces la tezaur, acces de serviciu.

- construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului precum și platforme de depozitare și accese ale mașinilor și utilajelor separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- construcții de cultură

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției și amenajări, vor fi prevăzute alei carosabile în interiorul amplasamentului, parcaje aferente.

- construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate, se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului se vor realiza cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m.

Aleile carosabile din interior ce vor face legătura din rețeaua de circulație existentă de categoria a III-a, se vor realiza prin străzi de categoria a IV-a de servire locală.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență, nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile pentru public, sportiv și personal tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului va fi asigurată circulația carosabilă separată de cea pietonală, alei carosabile de decongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime, alei carosabile de circulație curentă, de minim 3,5 m lățime și alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,0 m lățime.

- construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, se va asigura accesul carosabil, separat pentru public de accesul de serviciu și întreținere.

- construcții de turism

Pentru toate construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semiparcabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele de lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- construcții de locuințe

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiului;

- aleile carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de 25 m, vor avea o lăţime de minimum 3,5 m iar cele de lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele de parcelare din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - cu o singură bandă de 3,5 m lăţime
- cele cu o lungime de 30 m până la 100 m - minimum 2 benzi (total 7,0 m) cu trotuar de cel puţin pe o latură şi supralărgiri cu manevre de întoarcere la capăt.

La toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cadrul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime de 3,0 m şi o înălţime de 3,5 m.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei special de construire, eliberată de administratorul acestora.

Accesele şi parcajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Utilizări permise

○ construcţii cu accese carosabile – direct sau prin servitute – ce respectă normele de siguranţă şi fluentă ale traficului.

Utilizări admise cu condiţii

○ construcţii fără posibilitatea de acces la drumuri publice – cu condiţia obţinerii avizului de la unităţile teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

○ se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Art.26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel e permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei - trotuare, străzi pietonale precum şi orice cale de acces public pe terenul proprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate pentru a permite circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Zona funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale, parcaje – corespunzător funcţiunilor şi caracteristicilor zonei.

Pentru toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute şi realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcţii. Căile pietonale - dispuse şi

alcătuite structural în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană - sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulație carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, piețe pietonale etc.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare existente

(1) În condițiile prezentului regulament, autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la: energia electrică, rețele de alimentare cu apă și canalizare, existente sau propuse.

Pentru locuințele individuale, cu acordul administrației publice locale, sunt permise autorizările dacă:

- a) se realizează soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual/ centralizat, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare, energie, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se pot face derogari de la prevederile prezentului regulament, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă / propusă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile cu privire la derogări, se aplică, în mod corespunzător, autorizării execuției construcțiilor, la localități unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art.28 - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Realizarea sau extinderile de rețele tehnico-edilitare 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.

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

Condiții de realizare a rețelelor edilitare:

-conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public al unității administrativ-teritoriale;

-lucrările de branșare sau racordare se realizează pe terenuri proprietate privată a investitorului sau beneficiarului;

-se va avea în vedere corelarea amplasării lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație;

-obținerea avizelor și acordurilor locale;

-parcelarea - pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului și urmărirea utilizării raționale a rețelelor.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor autoriza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

1) rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului dacă legea nu dispune altfel;

2) rețeaua de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații este proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel;

3) lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Lucrările de racordare și branșamente la rețelele edilitare publice (apă, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

BAZA LEGALĂ

-Constituția României

-Codul Civil;

-Legea fondului funciar numărul 18/1991;

-Legea Administrației Publice Locale numărul 215/2001;

-Legea cadastrului și publicității imobiliare numărul 7/1996;

-STAS 8591/1 – Amplasarea în localități a rețelelor tehnico-edilitare subterane executate în săpătură.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.30 - Parcelarea

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

(2) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament e permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

- a) front la stradă de:
 - minimum 8 m pentru clădiri înșiruite;
 - minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
 - suprafața minimă a parcelei este de:
 - 150 mp pentru clădiri înșiruite;
 - minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- b) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatelor precedente.

Parcelarea are loc pe suprafețele de teren libere de construcții; în funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului specific localității – se vor stabili dimensiunea, forma și suprafața loturilor.

Factorii care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

1. condițiile cadrului natural
2. funcțiunea zonei în care sunt amplasate
3. folosința parcelelor
4. regimul de amplasare a construcțiilor pe teren – caracteristic țesutului existent
5. accesul carosabil la parcele
6. posibilități de realizare a echipării edilitare.

În zonele cu parcelări existente – se vor autoriza construcții noi cu respectarea normelor de igienă și protecție împotriva incendiilor.

În condițiile unei zone cu specific privind dimensiunea parcelelor, la trama stradală se mențin actualele parcele iar în caz de reparcelare, acestea vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea Codului Civil.

Pentru clădirile izolate, reparcelarea lățimii parcelelor nu va fi mai mare de 20 m, lățimi mai mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare. În cazul parcelelor de colț situate la intersecția de două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15 m (locuințe cu 4 fațade).

Autorizarea construcțiilor noi – se face în baza legală.

Se are în vedere corelarea cu celelalte reguli privind modul de ocupare a terenurilor:

- orientarea față de punctele cardinale;
- amplasarea față de aliniament și limitele parcelei;
- înălțimea construcțiilor;
- parcaje, spații verzi plantate, împrejurimi.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

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

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la aceste prevederi, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În situații excepționale, în funcție de destinația și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluția adoptată să fie justificată din punct de vedere funcțional, compozițional, urbanistic etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora unor unități tehnologice sau productive, în zona de protecție a acestora, în zona lucrărilor tehnico-edilitare și în proximitatea unităților cu destinație specială. Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspective, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Art.32 - Aspectul exterior al construcției

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

Este interzisă autorizarea construcțiilor noi care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei – și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări, plin-gol, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și cel al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

Art.33 – Parcaje

Autorizările pentru construcții a căror funcțiune necesită spații de parcare se vor face în condițiile posibilității realizării acestora și în afara domeniului public.

Se va respecta baza legală de autorizare.

Se va avea în vedere corelarea cu regulile de ocupare a terenurilor, regulile de amplasare față de căile de comunicație.

Se vor obține avizele și acordurile legale.

Prin excepție de la prevederile primului alineat, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, eliberată conform legii.

Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcției, precum și în baza Normativului P 132-93 în funcție de categoria localității, după cum urmează:

Construcții administrative

Pentru sediul primăriei câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați cu un eventual spor de 30 % bine justificat și 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile destinate sediilor de partid, sindicate, culte, fundații și alte sedii de birouri, va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20 % pentru invitați.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate construcțiile financiar-bancare va fi prevăzut câte un loc de parcare la 20 salariați și un spor de 50 % pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcările pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

1. un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 mp;
2. un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
3. un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități comerciale de 600-2000 mp;
4. un loc de parcare la 40 mp. suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut un loc de parcare la 5-10 locuri de masă.

La toate acestea se adaugă spațiile de parcare sau de garare a vehiculelor proprii care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cultură

Pentru toate construcțiile culturale, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, avându-se în vedere câte un loc de parcare la 50 mp spații de expunere.

Construcții de învățământ

Pentru toate construcțiile de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate

Pentru spitale, clădiri de asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar uman, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10 %.

Pentru alte unități sanitare, pentru creșe și leagăne de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele vor fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care pentru personal și pacienți, vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții sportive

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

1. pentru complexe sportive și săli de competiții sportive câte un loc de parcare la 5-20 locuri;
2. pentru stadioane, popicării, câte un loc de parcare la 30 persoane.

La toate acestea se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției 1-3 locuri pentru autocare.

Construcții și amenajări de agrement

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

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membrii ai clubului.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism, vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, câte 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 1-5 locuințe unifamiliale, cu lot propriu pentru 1-4 apartamente în locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun și pentru 2-10 apartamente și locuințe colective cu acces și lot comun. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale, vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Construcții complexe

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

Art.34 - Spații verzi plantate

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

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, de minim 10 % din suprafața totală a terenului.

Pentru celelalte construcții administrative și pentru construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minim 10 % din suprafața totală a terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi a plantațiilor și mobilierului urban, vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2-5 % din suprafața totală a terenului.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult, vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condiții specifice.

Construcții de cultură

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate spații de joacă și de odihnă în funcție de capacitatea construcției de 10-20 % din suprafața totală a terenului.

Construcții de sănătate

Pentru construcțiile privind spitale, asistența de specialitate, dispensare urbane, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în aliniamente simple sau duble cu un rol de aliniament ca și un parc organizat pe o suprafață de 10-15 mp/bolnav.

Pentru construcțiile cu destinație de creșe sau leagăne de copii, vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate: minimum 30 % din suprafața totală a terenului.

Construcții de turism și agrement

Pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20 % din suprafața terenului.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

1. plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren și zone de protecție și amenajare de spații plantate cca. 40 % din suprafața dintre aliniament și clădiri;
2. plantarea a cel puțin un arbore la 100 mp în zona rezidențială și de dotări cu excepția zonelor cu destinație specială.

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră zone verzi numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Art.35 - Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentui regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) **Configurația împrejmuirilor** este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor sau izolate pe suprafețele acestora);
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

(4) Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt:

-**Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.)

-**Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare)

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

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile la aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale) sau de modul tradițional de realizare al împrejmuirilor în diferite zone geografice.

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

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2m.

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

(8) În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

(9) Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

IV. DISPOZIȚII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMUNEI CĂPRENI

Prin regulamentul de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Căpreni se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind dezvoltarea funcțiunilor dominante ale localităților, ținând seama de:

- acoperirea cu prescripții ferme și clar enunțate a întregii suprafețe cuprinse în intravilan;
- stabilirea unor condiții de realizare a construcțiilor și amenajărilor, solicitarea în extravilan;
- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii comunei;
- respectarea zonificării teritoriului comunei, urmărindu-se funcțiunile dominante și relațiile între diverse zone funcționale;

- respectarea regulilor de bază privind ocuparea și utilizarea terenurilor (norme departamentale sau legi);
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor în relațiile acestora cu domeniul public, vecinătăți, funcțiune dominantă, specific, aspect etc.;
- prevederea amplasamentelor pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, au ca suport obligatoriu procedura de aplicare a Legii privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- evidențierea zonelor în cadrul cărora se pot emite autorizații de construire (cu sau fără condiții);
- evidențierea zonelor în cadrul cărora nu se pot elibera autorizații de construire, acestea fiind supuse unui regim de interdicție (inundabilitate, alunecări, etc.) sau unui regim temporar de interdicție (zona care implică continuarea studiilor prin P.U.Z. sau P.U.D.).

În cazul interdicțiilor temporare trebuie specificată perioada de timp pentru care se aplică interdicția. După expirarea perioadei în care a fost instituită prescripția privind interdicția temporară, aceasta își va pierde valabilitatea.

Concluzii privind prescripții specifice zonelor functionale

Aplicarea politicii urbane privind desfășurarea în continuare a activității de construire va urmări respectarea zonificării funcționale - prevăzute prin Planul Urbanistic General, a condițiilor specifice fiecărei zone funcționale, cu scopul dezvoltării armonioase a zonelor funcționale în teritoriul intravilan al localității și a evitării disfuncționalităților sau a incompatibilităților în cadrul zonelor sau între zonele funcționale ale localităților.

V. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI

Zonificarea funcțională - potrivit Planului Urbanistic General - se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu Art.14 din Regulamentul Local de Urbanism - “asigurarea compatibilității funcțiunilor” - și este evidențiată în planșele de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General. Pe baza zonificării se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități de referință - este conform planșelor cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională, cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, ce se delimitează prin limite fizice existente în teren - și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

U.T.R.-ul - este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Pentru acele U.T.R-uri pentru care nu sunt suficiente prevederile prezentului Regulament de Urbanism - privind modul de utilizare a terenurilor și regimul construcțiilor - este necesară întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

5.1. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale sunt puse în evidență în planșele de reglementări a P.U.G.-ului și în planșele de identificare a U.T.R.-urilor.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. Deoarece suprafețele mici ale categoriilor specializate de dotări de utilitate publică și de servicii nu pot constitui zone funcționale ample, în lucrarea de față, au fost înscrise ca subzone funcționale.

Zonele funcționale la nivelul localităților comunei Căpreni sunt următoarele:

Zona centrală - detaliată în U.T.R. - C pentru satul Căpreni,

Această zonă cuprinde instituții și servicii publice, alături de locuințe și obiective cu activități compatibile locuirii.

-Zona instituții și servicii publice:

- unități teritoriale de referință: **- Is 1** pentru satul: **Căpreni**;

- Zonă de locuit, servicii și funcțiuni complementare:

- unități teritoriale de referință: **LR1, LR2** pentru satul: **Căpreni**;
- unități teritoriale de referință: **LR3** pentru satul: **Aluniș**;
- unități teritoriale de referință: **LR4** pentru satul: **Brătești**;
- unități teritoriale de referință: **LR5** pentru satul: **Bulbuceni**;
- unități teritoriale de referință: **LR6, LR7** pentru satul: **Cetatea**;
- unități teritoriale de referință: **LR8** pentru satul: **Cornetu**;
- unități teritoriale de referință: **LR9** pentru satul: **Dealul Spirei**;
- unități teritoriale de referință: **LR10** pentru satul: **Satu Nou**;

-Zona pentru activități de tip industrial, de depozitare și agricol:

- unități teritoriale de referință: **- I1, I2, I3, I4** pentru satul: **Cornetu**;

-Zonă multifuncțională locuințe, instituții și servicii publice:

- unități teritoriale de referință: **- nu este cazul**;

-Zona multifuncțională unități industriale, depozitare, agricole, birouri, comerț, servicii:

- unități teritoriale de referință: **- nu este cazul**;

-Zona spații verzi amenajate pentru odihnă, sport, agrement și dotări compatibile:

- unități teritoriale de referință: **S** pentru satul: **Căpreni**;

-Zonă multifuncțională spații verzi pentru odihnă, agrement, sport, servicii și dotări compatibile:

- unități teritoriale de referință: - nu este cazul;

-Zona pentru căi de comunicație rutieră:

- unități teritoriale de referință: **CR1** pentru satul: **Căpreni**;
- unități teritoriale de referință: **CR2** pentru satul: **Aluniș**;
- unități teritoriale de referință: **CR3** pentru satul: **Brătești**;
- unități teritoriale de referință: **CR4** pentru satul: **Bulbuceni**;
- unități teritoriale de referință: **CR5** pentru satul: **Cetatea**;
- unități teritoriale de referință: **CR6** pentru satul: **Cornetu**;
- unități teritoriale de referință: **CR7** pentru satul: **Dealul Spirei**;
- unități teritoriale de referință: **CR8** pentru satul: **Satu Nou**;

-Zona pentru cai de comunicație feroviară și servicii aferente:

- unități teritoriale de referință: - **nu este cazul**;

- Zona pentru echipare edilitară:

- unități teritoriale de referință: **TE1** pentru satul: **Brătești**;
- unități teritoriale de referință: **TE2**, pentru satul: **Satu Nou**;

- Zona pentru gospodărie comunală, cimitire:

- unități teritoriale de referință: **GC1** pentru satul: **Căpreni**;
- unități teritoriale de referință: **GC2, GC3** pentru satul: **Bulbuceni**;
- unități teritoriale de referință: **GC4** pentru satul: **Cornetu**;

- Zona cu destinație specială:

- unități teritoriale de referință: - **nu este cazul**;

-Zona P.U.Z.:

- unități teritoriale de referință: - **nu este cazul**;

-Zona imobile cu valoare arhitectural-ambientală:

- unități teritoriale de referință: **Is 1**, pentru satul: **Căpreni** inclusă în “**Zona instituții și servicii publice**”;

- Zona protejată imobile cu valoare arhitectural-ambientală:

- unități teritoriale de referință: **LR ZP1**, pentru satul: **Căpreni**;
- unități teritoriale de referință: **LR ZP2**, pentru satul: **Cetatea**

Zonele funcționale cuprind funcțiuni cu caracter predominant, ca și funcțiuni complementare specializate, identificate ca “subzone funcționale”.

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, grupate în 3 capitole:

1. Generalități
2. Utilizare funcțională
3. Condiții de amplasare și conformare.

Capitolul 1 - “GENERALITĂȚI” - pune în evidență funcțiunea dominantă a zonei cu tipurile de subzone funcționale și funcțiunile complementare admise.

Capitolul 2 - “UTILITATE FUNCȚIONALĂ” a terenurilor în cadrul zonei pune în evidență utilizările permise, ca și condițiile de utilizare (zone pentru care este necesară obținerea avizelor sau acordurile, interdicții temporare sau permanente).

Capitolul 3 - “CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR” care cuprind prevederile Regulamentului Local de Urbanism ce completează și detaliază prevederile Regulamentului General.

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Planul Urbanistic General a avut în vedere organizarea zonelor funcționale în teritoriul intravilan al localităților, organizarea sistemului de circulație locală cu scopul asigurării legăturilor fluente între zonele funcționale, rezervarea terenurilor pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, protejarea zonelor de interes istoric, arhitectural și peisagistic, dezvoltarea echipării tehnico-edilitare a teritoriului.

Zonele funcționale corespund modului de folosire a terenului în teritoriul intravilan al localităților. Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcționalității zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.G. în următoarele condiții:

- destinația construcțiilor să fie conformă cu funcțiile dominante ale zonelor;
- construcțiile și amenajările cu alte destinații să fie complementare în raport cu funcția dominantă a zonei pentru a nu se crea disfuncționalități sau incompatibilități – asigurându-se totodată măsuri de protecție privind integrarea în zonă.
- interzicerea realizării construcțiilor sau amenajărilor incompatibile cu zonificarea prevăzută prin P.U.G.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise

În cadrul zonelor funcționale sunt permise acele funcțiuni compatibile care nu crează disfuncționalități sau incompatibilități în zonă.

Utilizări permise cu condiții

Acestea se stabilesc în zonele în care este necesară obținerea avizelor sau acordurilor în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism și legislația în vigoare pentru zone protejate de interes local sau național.

- zone istorice de interes arheologic - de interes local, conform Art.9 - “Zone construite protejate” din Regulamentul Local de Urbanism;
- zona de protecție a drumurilor publice - Art.25;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare;
- zona de protecție fără elemente ale cadrului natural (lacuri, cursuri de apă etc.);
- alte zone protejate instituite prin reglementările în vigoare.

Interdicții temporare:

- pentru acele zone sau subzone în care este necesară întocmirea documentațiilor de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă;
- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice.

Interdicții permanente

- pentru acele zone impuse de culoare de protecție a rețelilor de alimentare cu energie electrică sau a zonelor ce prezintă riscuri tehnologice grave;
- zone cu riscuri naturale previzibile;
- zone cu grad ridicat de poluare;
- zone protejate pentru care Regulamentul stabilește acest lucru.

Interdicția permanentă poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Se precizează că datorită faptului că zonele studiate nu întrunesc dotările, caracteristicile și amploarea unei zone funcționale, în documentația de față se folosește și noțiunea de subzonă.

Deoarece în viitorul apropiat nu sunt prevăzute investiții de anvergură, în intravilanul propus pentru localitățile comunei, s-a păstrat zonificarea existentă, cu funcțiune dominantă de locuire și funcțiuni compatibile locuirii. Excepție face delimitarea zonei centrale, la nivelul satului resedință de comună, zona propusă a se materializa în perspectiva anilor 2023-2033.

VI. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

6.1 ZONA CENTRALĂ U.T.R. « C »

6.1.1 Generalități

Funcțiunea predominantă:

În zona centrală a localității, funcționează instituții de utilitate publică și de învățământ. La nivelul acestei zone, subzona de locuințe este dominantă. Actuala zonă centrală se conturează corespunzător deoarece este prevăzută cu dotările reprezentative ale comunei.

Construcții existente:

Primăria, școala, Bloc P+2 cu parter comercial (farmacie, dispensarul uman), poliția, grădinița, precum și locuințe.

Deoarece nu există o rezervă de terenuri necesară realizării construcțiilor reprezentative pentru zona centrală pe actualul amplasament al acesteia, se impune identificarea rezervelor de terenuri pentru obiectivele de utilitate publică care să prezinte dotările de interes public necesar de realizat și terenurile vizate pentru aceste obiective.

Funcțiuni complementare

Spații verzi, drumuri, alei și accese, parcaje.

6.1.2 Utilizarea terenurilor

Utilizări permise:

- instituții publice;
- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- 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;
- comerț cu amănuntul;
- case de vacanță, pensiuni și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară;
- servicii
- spații de recreere, plantate;
- locuințe;

Utilizări interzise:

- construcții destinate creșterii animalelor mari;
- amenajări de vitrine, reclame, afișaj publicitar, chioșcuri care nu au fost supuse autorizării compartimentului de specialitate al Primăriei;
- unități industriale, agricole sau de servicii, poluante, incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor;

Interdicții temporare: nu este cazul.

6.1.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Intervențiile principale

Potrivit propunerilor Planului Urbanistic General, principalele categorii de intervenții în zona centrală sunt:

- construirea pe terenuri libere (îndeosebi dotări de interes public);
- modernizarea și întreținerea construcțiilor existente;
- amenajări de spații verzi, căi de comunicație și echipare tehnico-edilitară.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Este o reglementare obligatorie, fiind prezentat și cotate din axul străzii. Stabilirea regimului de aliniere se va face ținând seama de regimul de înălțime existent al clădirilor (majoritar P, P+1 și P+2), regimul de înălțime propus (maxim P+2+M), profilele transversale ale străzilor, efecte compoziționale și alinierea cu construcțiile existente.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Modul de realizare a construcțiilor va permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al salvării. Se vor respecta normativele privitoare la iluminare naturală, însorire, salubritate etc.

Distanțele minime între clădiri egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, cu respectarea condițiilor de însorire și a Codului Civil.

Pentru "**Zona Centrală**" procentul de ocupare a terenurilor (**P.O.T.**), are valoarea maximă admisă de **40 %**, iar coeficientul de utilizare a terenurilor maxim admis (**C.U.T.**), este **1,60**.

*Imobilele încadrate la categoria **Zonă cu destinație specială (Sediu Poliție)**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.*

6.2 ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII PUBLICE

Funcțiunea predominantă: instituții și servicii publice.

Este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de U.T.R.-ul « **Is 1** ».

Utilizări permise:

- institutii învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- institutii de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- servicii;
- comerț.
- case de vacanță, pensiuni și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară;

Utilizări interzise

- construcții destinate animalelor mari la distanța mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:

- a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
- b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
 - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu formă geometrică neregulată.
 - Aspectul exterior al construcțiilor: se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate;
- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
- imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejurimi, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

Conditii de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare, existente și propuse. În cazul inexistenței acestor echipamente edilitare se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igiena și de protecție a mediului.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 40 % pentru U.T.R.-ul: « Is 1 ».

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) maxim admis menționat în piesele desenate și prescripțiile din regulament reprezintă raportul dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 1,2 pentru U.T.R.-ul: « Is 1 ».

Regimul de înălțime

- nu trebuie să depășească P+1+M pentru U.T.R.-ul: « Is 1 ».

6.3 ZONA DE LOCUIT, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

6.3.1 Generalități

Funcțiunea dominantă: locuirea

Compusă din:

- subzona de locuințe cu regim de înălțime predominant P, maxim P+1+M (locuințe individuale).

În cadrul zonei de locuințe cu regim maxim de înălțime P+1+M, se remarcă următoarele aspecte:

- cea mai mare parte a locuințelor existente, se încadrează în această categorie și se regăsesc în toate U.T.R.-urile de tip LR;
- locuințele ce urmează a fi construite sunt propuse a se realiza pe terenuri proprietate particulară.

Funcțiuni complementare:

- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- servicii;
- comerț.
- case de vacanță, pensiuni și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară;

6.3.2 Utilizarea terenului

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P+M, până la P+1+M niveluri de pe teritoriul localităților comunei: pentru localitatea de reședință satul Căpreni - U.T.R. LR1 și LR2 respectiv U.T.R.-urile LR3, LR4, LR5, LR6, LR7, LR8, LR9, LR10 de pe teritoriul satelor: Aluniș, Brătești, Bulbuceni, Cetatea, Cornetu, Dealu Spirei și Satu Nou.
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, parcuri, etc.);
- se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiunilor complementare zonei de locuit;
- se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

Utilizări interzise

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

6.3.3 Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor:

În general construcțiile de locuințe se vor realiza pe terenuri proprietate particulară. Suprafețele loturilor proprietate particulară variază între 400 și peste 3000 mp, ceea ce permite teoretic parcelări pe care, cu acordul proprietarului, s-ar putea realiza mai multe construcții.

Operațiunea se poate face prin vânzarea excedentului de teren, schimb de teren sau prin compensare, din terenurile aflate în extravilan.

Dacă proprietarii nu sunt de acord, construcțiile realizate pe loturi mai mari de 300 mp se vor supune strict prescripțiilor prezentului regulament în ceea ce privește regimul de aliniere, rezervarea spațiilor pentru domeniul public (drumuri, spații verzi etc).

Pentru terenurile ce urmează a fi concesionate, se vor trasa parcele de aproximativ 1000 mp, dar nu mai mici de 300 mp.

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă o suprafață minimă de 300 mp;
- b) să aibă un front la stradă dimensionat conform prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând terenului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:

- a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
- b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
 - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu forma geometrică neregulată.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cadrul U.T.R.-urilor de tip LR, pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă, se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acestuia, conform codului civil și a Ordinului nr. 119/2014 Art. 3, cu următoarele excepții:

- * clădirea se lipește de două construcții învecinate, formând un front continuu;
- * clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate.

Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea, vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe, a clădirii celei mai înalte.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan, cu alte corpuri de clădiri ale clădirii, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate;
- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
- imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejurimi, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare existente. În cazul inexistenței acestora se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igienă și de protecție a mediului.

Se admite alimentarea cu apă din puțuri după efectuarea analizelor de potabilitate a apei, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei de apă și a protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile.

Orice construcție nouă, destinată locuirii trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, iar în cazul în care aceasta nu există, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau în grup, conform actelor normative în vigoare.

Sistemul individual de colectare a apelor menajere (vidanjabil) va fi prevăzut cu posibilități de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectare a acestora. Orice gospodărie individuală și blocurile de locuințe colective trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

În punctele special amenajate vor fi prevăzute recipiente pentru colectarea materialelor recuperabile.

6.3.4 Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maxim admis pentru terenurile din zona de locuit trebuie să exprime suprafață maxim admisă de ocupare cu construcții (clădiri) și anexe ale acestora, la nivelul parcelelor.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea unor valori controlate pentru P.O.T. se asigura o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii acestor suprafețe.

Se propun următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 35 % pentru localitatea de reședință satul Căpreni - U.T.R. LR1 și LR2 respectiv U.T.R.-urile LR3, LR4, LR5, LR6, LR7, LR8, LR9, LR10 de pe teritoriul satelor: Aluniș, Brătești, Bulbuceni, Cetatea, Cornetu, Dealu Spirei și Satu Nou.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționat în piesele desenate și în prescripțiile din regulamentul de urbanism este maxim admisă și reprezintă raportul dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 1,05 pentru localitatea de reședință satul Căpreni - U.T.R. LR1 și LR2 respectiv U.T.R.-urile LR3, LR4, LR5, LR6, LR7, LR8, LR9, LR10 de pe teritoriul satelor: Aluniș, Brătești, Bulbuceni, Cetatea, Cornetu, Dealu Spirei și Satu Nou.
- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal. În localitățile aparținătoare comunei Căpreni, funcția dominantă o reprezintă locuirea, majoritatea gospodăriilor având un nivel (parter). Fondul locuințelor se va dezvolta în următoarele variante:
 - prin completări la construcțiile existente pe aceleași amplasamente;
 - pe terenuri libere aflate în prezent în intravilan;
 - pe terenuri libere apărute în urma extinderii intravilanului existent sau parcelării pe loturi.

Regimul de înălțime

- ✓ nu trebuie să depășească (P+1+M).

✓ Se pot admite alte regimuri de înălțime numai prin derogare în zonele adiacente actualelor sau viitoarelor centre de interes public.

6.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI AGRICOLE

Zonă cu activități de producție industrială, agricolă și de depozitare, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

Este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de U.T.R.-urile **I1, I2, I3, I4**.

În comuna Căpreni unitățile teritoriale de referință care sunt destinate unităților economice industriale, agricole și de depozitare, dispun de rezerve de teren pe care se pot amplasa astfel de obiective. Deoarece zonele prezintă dotările necesare pentru activități de tip industrial (acces rutier, precum și dotări tehnico-edilitare), unitățile economice industriale, agricole și de depozitare se mențin în această categorie cu precizarea că în cazul diversificării sau reprofilării activității se vor obține toate avizele necesare respectării normelor de protejare a sănătății populației și a mediului.

Pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni sunt două terenuri cu unități industriale ce nu au fost separate într-un U.T.R.: moară U.T.R. « C » în satul Căpreni și S.R.M. Gaze, U.T.R. « LR 8 » în satul Cornetu, Pentru aceste unități se vor respecta prevederile de la Capitolul 6.4 Zona de unități industriale, depozitare și agricole, cu procent de ocupare a terenurilor (P.O.T.) 80 % și coeficient de utilizare a terenurilor (C.U.T.) 2,40.

Utilizări permise:

- unități industriale;
- unități de depozitare;
- sedii de firmă;
- unități agricole;
- servicii;
- construcții aferente echipării edilitare;

Utilizări interzise:

- Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 80 % pentru U.T.R.-urile: **I 1, I 2, I 3, I 4**, satul: **Cornetu**

Coefficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în plansele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 2,40 pentru U.T.R.-urile: **I 1, I 2, I 3, I 4**, satul: **Cornetu**;
- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de înălțime:

-nu trebuie să depășească P+1+M pentru U.T.R.-urile: **I 1, I 2, I 3, I 4**, satul: **Cornetu**

(1) Construcțiile care se amplasează în zona (culoarul) de siguranță a obiectivelor/instalațiilor, a traseelor, conductelor situate în intravilan, eliberari de Autorizații de construire, avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, modernizări de drumuri etc., amplasate în vecinătatea obiectivelor și conductelor, se autorizează cu avizul S.C. Conpet S.A..

(2) Obligatorietatea menționării în Certificatele de urbanism, a S.C. Conpet S.A., necesare vânzării / cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea conductelor ce aparțin S.N.T.T.G.C.E.;

(3) În sensul prezentului regulament, se instituie zonă (culoar) cu restricții de construire pe traseele conductelor administrate de către S.C. Conpet S.A. avându-se în vedere "Situația existentă" a conductelor de transport țigă gazolină și fibră optică conform cu prevederile Ordinului numărul 196/2006 al A.N.R.M.

Zona de siguranță la conducta de transport este de:

- **țigă 10 m** de o parte și de alta a conductei și **15 m** față de instalațiile supraterrane (robineți secționare, prize de potențial bazine retenție, etc.);

- **etan 20 m**, (la conducta activă), de o parte și de alta a conductei și **40 m** față de elementele de suprafață;

- **etan 5 m**, (la conducta aflată în procedură de casare), de o parte și de alta a conductei (spațiu necesar recuperării materialului tubular atunci când condițiile juridice permit);

- gazolină 15 m de o parte și de alta a conductei; - nu este cazul;

- conducta prin care este introdusă fibră optică 5 m - nu este cazul.

Zona de siguranță este zona în care se **interzice** "efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar și cu caracter provizoriu".

(4) Se vor institui zone (culoare) cu restricții de construire în vecinătatea obiectivelor/instalațiilor, a traseelor, conductelor administrate de S.C. Conpet S.A. conform cu prevederile Ordinului numărul 196/2006 al A.N.R.M.

<Pentru protecția și funcționarea normală a obiectivelor aparținând S.N.T., în conformitate cu **NORMELE TEHNICE pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale** publicate în **M.O. numărul 171 bis/10.03.2014** au fost instituite **"Zonele de protecție și de siguranță"** astfel:

Zona de protecție

1. Zona de protecție a unei conducte de transport gaze naturale, este zona din vecinătatea conductei în care se instituie interdicții privind accesul persoanelor, amplasarea construcțiilor și natura activităților care se pot desfășura cu scopul asigurării accesului permanent în vederea operării, inspectării sau mentenanței conductei și evitării intervențiilor externe care ar putea determina funcționarea necorespunzătoare sau deteriorarea conductei.

2. Zona de protecție a COTG se delimitează de-a lungul întregului traseu al acesteia, de o parte și de alta a axei sale longitudinale, funcție de distanța de protecție L_{pr} :

3. Principalele interdicții care se aplică în zona de protecție a COTG sunt:

a) nu se pot amplasa niciun fel de construcții și nu se pot efectua niciun fel de lucrări sau activități care ar putea să afecteze integritatea COTG, chiar dacă au caracter temporar; fac excepție construcțiile, lucrările și activitățile autorizate de operatorul COTG, realizate în scopul asigurării funcționării corespunzătoare a COTG;

b) nu se pot instala rețele electrice sau de telecomunicații, cu excepția celor de deservire a COTG;

c) nu se pot planta arbori sau viță de vie.

Zona de siguranță

1. Zona de siguranță a unei conducte de transport gaze naturale, este zona din vecinătatea conductei în care se instituie interdicții privind accesul persoanelor, amplasarea construcțiilor și natura activităților care se pot desfășura cu scopul de a se asigura funcționarea în condiții de securitate a conductei și de a se evita punerea în pericol a oamenilor, bunurilor și mediului din vecinătatea conductei; zona de siguranță a conductei cuprinde și zona de protecție a acesteia.

2. Zona de siguranță a COTG se delimitează de-a lungul întregului traseu al acesteia, de o parte și de alta a axei sale longitudinale, funcție de distanța de siguranță L_{sg} .

3. Distanța de siguranță L_{sg} se stabilește prin evaluarea riscului asociat proximității COTG - obiectiv.

4. Principalele categorii de obiective menționate la alin. 3 sunt:

a) obiective aferente sistemului de transport al gazelor naturale;

b) obiective aferente industriei de petrol și gaze și neincluse în categoria precedentă;

c) obiective aferente sistemului de transport al energiei electrice;

d) alte obiective: clădiri de locuit; construcții industriale, administrative și social - culturale; căi ferate; drumuri; unități militare; poligoane de tragere și depozite de explozibili; păduri; balastiere și alte

construcții în albia râurilor; depozite de furaje; exploatații miniere subterane sau la suprafață; depozite de gunoarie sau de dejectii animaliere; amenajări portuare; eleștee, amenajări sportive și de agrement; cimitire; diguri de protecție de-a lungul apelor; halde de steril;

Principiile de stabilire a distanțelor de siguranță Lsg și valorile prescrise pentru aceste distanțe sunt cuprinse în actele normative elaborate de organisme/autoritățile de reglementare din domeniile cărora aparțin obiectivele din vecinătatea COTG.

6.5 ZONA MULTIFUNCȚIONALĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Funcțiunea predominantă: locuințe, instituții și servicii publice

Nu este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de un U.T.R. de tipul « **MLIs** ».

Utilizări permise:

- locuințe;
- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- 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;
- comerț;
- case de vacanță, pensiuni și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară;
- spații de recreere, plantate;
- servicii

Utilizări interzise:

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:
 - a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
 - b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
 - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu forma geometrică neregulată.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate;
- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
- imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejurimi, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare, existente. În cazul inexistenței acestora se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igiena și de protecție a mediului.

Se admite alimentarea cu apă din puțuri după efectuarea analizelor de potabilitate a apei, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei de apă și a protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se propun următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

40 % pentru U.T.R.-ul « **MLIs** » - (**nu este cazul**).

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

-1,20 pentru U.T.R.-ul « **MLIs** » - (**nu este cazul**).

-pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de înălțime

- nu trebuie să depășească P+1+M - (**nu este cazul**).

6.6 ZONA MULTIFUNCȚIONALĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, AGRICOLE, BIROURI, COMERȚ, SERVICII.

Nu este reprezentată la nivelul localităților comunei **Căpreni** de un U.T.R. de tipul: « **MIDS** ».

În prezent sunt terenuri libere neconstruite, pe care se pot amplasa obiective industriale, depozite, birouri, comerț en-gros, servicii. Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Utilizări permise:

- unități industriale
- unități de depozitare
- sedii de firmă - birouri
- unități agricole;
- servicii, comerț
- construcții aferente echipării edilitare

- unități comerciale tip en-gros, show-room

Utilizări interzise

Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se propun următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 80 % pentru U.T.R.-urile de tipul: « **MIDS** » - **nu este cazul.**

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 2,40 pentru U.T.R.-urile de tipul: « **MIDS** » - **nu este cazul.**

- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de înălțime:

-nu trebuie să depășească P+1+M pentru U.T.R.-urile de tipul: « **MIDS** » - **nu este cazul.**

(1) Construcțiile care se amplasează în zona (culoarul) de siguranță a obiectivelor/instalațiilor, a traseelor, conductelor situate în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, modernizări de drumuri etc., amplasate în vecinătatea obiectivelor și conductelor, se autorizează cu avizul S.C. Conpet S.A..

(2) Obligatorietatea menționării în Certificatele de urbanism, a S.C. Conpet S.A., necesare vânzării / cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea conductelor ce aparțin S.N.T.T.G.C.E.;

(3) În sensul prezentului regulament, se instituie zonă (culoar) cu restricții de construire pe traseele conductelor administrate de către S.C. Conpet S.A. avându-se în vedere "Situația existentă" a conductelor de transport țigă gazolină și fibră optică conform cu prevederile Ordinului numărul 196/2006 al A.N.R.M.

Zona de siguranță la conducta de transport este de:

- **titei 10 m** de o parte și de alta a conductei și **15 m** față de instalațiile supratereane (robineți secționare, prize de potențial bazine retenție, etc.);
- **etan 20 m.** (la conducta activă), de o parte și de alta a conductei și **40 m** față de elementele de suprafață;
- **etan 5 m.** (la conducta aflată în procedură de casare), de o parte și de alta a conductei (spațiu necesar recuperării materialului tubular atunci când condițiile juridice permit);
- gazolină 15 m de o parte și de alta a conductei; - nu este cazul;
- conducta prin care este introdusă fibra optică 5 m - nu este cazul.

*Zona de siguranță este zona în care se **interzice** "efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar și cu caracter provizoriu".*

(4) Se vor institui zone (culoare) cu restricții de construire în vecinătatea obiectivelor/instalațiilor, a traseelor, conductelor administrate de S.C. Conpet S.A. conform cu prevederile Ordinului numărul 196/2006 al A.N.R.M.

6.7 ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE PENTRU ODIHNĂ, SPORT, AGREMENT ȘI DOTĂRI COMPATIBILE

Este reprezentată la nivelul comunei Căpreni de U.T.R.-ul « S » satul Căpreni.

Utilizări permise:

- parcuri;
- perdele de protecție;
- plantații de aliniament;
- terenuri de sport, stadioane;
- săli de sport;
- bazine de înot;
- spații alimentație publică;
- spații de cazare;
- cluburi nautice;
- amenajări de campinguri și rulote;
- case de vacanță;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Utilizări interzise

- construcții destinate animalelor;

- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor;
- orice utilizări care pot produce dezagregamente datorită specificului activității;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.
- În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se propun următoarele valori maxime pentru P.O.T. între:

- 1,8 și 10 % - pentru U.T.R.-ul « **S** » **satul Căpreni**.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 0,20 - pentru U.T.R.-ul « **S** » **satul Căpreni**.

- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de înălțime

- nu trebuie să depășească P+1 - pentru U.T.R.-ul « **S** » **satul Căpreni**.

6.8 ZONA MULTIFUNCȚIONALĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE PENTRU ODIHNĂ, SPORT, AGREMENT, SERVICII ȘI DOTĂRI COMPATIBILE

Nu este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de un U.T.R. de tipul: « **MSvIs** ».

Utilizări permise:

- institutii învatomânt;
- instituții cultură;
- institutii de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- servicii;
- parcuri;
- perdele de protecție;
- plantații de aliniament;
- terenuri de sport, stadioane;
- săli de sport;
- bazine de înot;
- spații alimentație publică;
- spații de cazare;
- cluburi nautice;
- amenajări de campinguri și rulote;
- case de vacanță.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Utilizări interzise

- construcții destinate animalelor;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.
- În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se propun următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 40% pentru U.T.R.-urile de tipul « **MSvIs** » - **nu este cazul.**

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 1,20 pentru U.T.R.-urile de tipul « **MSvIs** » - **nu este cazul.**
- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de înălțime

nu trebuie să depășească P+1+M pentru U.T.R.-urile de tipul « **MSvIs** » - **nu este cazul.**

6.9 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ « CR »

Este reprezentată la nivelul tuturor localităților de U.T.R.-urile **CR1, CR2, CR3, CR4, CR5, CR6, CR7 și CR8.**

Caracterul general al zonei

- Include ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri) precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.
- Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:
 - o Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
 - o Drumuri de interes județean (drumuri județene)
 - o Drumuri de interes local:
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:
 - străzi
 - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

- Prin străzi se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.
- Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
- Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.
- Străzile din localitățile rurale se clasifică (*Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor*), astfel:
 - o principale;
 - o secundare;
- Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.
- Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean.
- Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.
- Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea;
- Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.
- Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

- Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (*Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor*).

6.10 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ – « CF »

Este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de un U.T.R. de tipul « CF ».

6.11 ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - « TE »

Este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de U.T.R.-urile **TE1** și **TE2**.

Limita de protecție sanitară stabilită este de 100,00 m de la limita incintei stației de epurare până la cea mai apropiată construcție cu destinația de locuință și 15,00 m de la limita incintei puțurilor forate, și pe terenul unde este amplasată gospodăria de apă cu stația de tratare.

-pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

6.12 ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - « GC »

Este reprezentată pe teritoriul comunei Căpreni, în intravilanul satelor **Căpreni**, **Bulbuceni** și **Cornetu** de terenurile ocupate de patru cimitire prin UTR-urile: **GC1**, **GC2**, **GC3** și **GC4**. Limita de protecție sanitară stabilită este de 50 m de la limita incintelor cimitirelor.

Utilizări permise:

- cimitire;
- lucrări funerare sub și supraterane;
- spații pentru ceremonii funerare - capelă mortuară/ sală de ceremonii;
- capela mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

Utilizări interzise

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;

- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice/fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

"Secțiunea a 2-a Definiții

Articolul 3

e) zone protejate - zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ." (extras din Legea numărul 102/2014 în vigoare din 09.10.2014)

"Cimitirele se împrejmuiesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m." (extras din Legea numărul 102/2014 în vigoare din 09.10.2014) - nu este cazul

6.13 ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - « DS »

Nu este reprezentată la nivelul localităților comunei Căpreni de un U.T.R. de tipul « DS »

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publica și Siguranță Națională (M.Ap.N., M.A.I., S.R.I. etc.)

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018* publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738 din 27 august 2018

(2) În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

a. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează;

b. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

c. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, reconfigurări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la interioare etc.);

- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;

- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desilnșarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

Notă: Zona funcțională « **DS** » - **Zonă cu destinație specială** va include exclusiv prevederile menționate în prezenta anexă. Potrivit HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism art. 2 alin (2), aceasta nu va cuprinde niciun fel de specificații și reglementări privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T. și H max. etc. Indicatorii urbanistici pot fi recomandabili și nu obligatorii.

În cazul în care se impun alte prevederi pentru imobile cu destinație specială administrate de o altă instituție din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională atunci piesele scrise și desenate ale documentației vor fi structurate astfel în zona funcțională « **DS** » - **Zonă cu destinație specială** să dispună subzone funcționale.

- Pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni, Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare imobilul aferent postului de poliție comunal, în suprafață de 800 m², înscris în Cartea Funciară nr. 35135.

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu ordinul nr

3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

În conformitate cu art. 2, alin (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D..

- Ministerul Apărării Naționale nu are în administrare pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni terenuri pe care să fie amplasate obiective.

În aceste zone, dacă există pe teritoriul administrativ, construirea poate fi făcută doar cu avizul Statului Major General.

Limita de protecție este de 200 m în jurul terenurilor aferente zonei cu destinație specială aparținând MApN unde construirea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul administrativ al comunei poate fi făcută doar cu avizul Statului Major General, dacă este cazul.

6.14 ZONA « P.U.Z » - nu este cazul.

VII. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

7.1. Terenuri agricole din extravilan

- autorizarea executării construcțiilor și amenajării de terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;

- autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție:

În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole, terenuri forestiere, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căi de comunicație, terenuri neproductive și terenuri cu destinație specială. Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețele arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, pășunile, fânețele, solariile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră

dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Precizări

Necesitatea extinderii localităților poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții - Legea fondului funciar 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor. Corelat cu prevederile acestora, legea numărul 50/1991 republicată, limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu cele două legi, pe terenurile agricole, din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent. În aceste condiții, aplicarea acestor precizări conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile legii numărul 18/1991, republicată pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de legea numărul 50/1991 republicată.

Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – legea numărul 18/1991.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform legii numărul 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile O.U.G. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare.

Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări și îmbunătățiri funciare sau plante cu vii și livezi (legea numărul 18/1991).

Aplicare

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin legea numărul 215/2001 republicată și legea numărul 50/1991 republicată de primarii comunelor, pentru

construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan.

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate conform legii;

***VIII. REGIMUL TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE
AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE
PROTECȚIE A MONUMENTELOR, ÎN SCOPUL PROTEJĂRII
PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL
COMUNEI CĂPRENI
(U.T.R.: Is 1, LR ZP 1, LR ZP 2)***

8.1 CARACTERUL ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

Prezenta documentație de urbanism - denumită: "Regimul tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al localităților comunei Căpreni ", se referă la zona de protecție a monumentelor istorice aflate pe teritoriul comunei Căpreni.

Pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni există un obiectiv înscris în lista monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei numărul 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor numărul 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Numărul 113 bis, 15.02.2016:

– Nr. crt. **234** Cod L.M.I. 2015 **GJ-II-m-B-20136**, Biserica de lemn "Sf. Nicolae", sat Cornetu, comuna **Căpreni**, datare 1829 - 1830.

Biserica de lemn "Sf. Nicolae" Cod L.M.I. 2015 **GJ-II-m-B-20136** nu a fost identificata pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni.

"Neidentificată, nici nu există un cătun cu acest nume în comună (apare în lista din anii 1991-1992 când dispare cea de la Schela). E posibilă o confuzie cu cătun Cornet din com. Schela unde există o biserică Sf. Nicolae cu același an de construcție și care nu mai apare în L.M.I. 2004 dar a fost

în lista din 1970 cu codul B123 și care este amintită și în Ioana Cristache-Panait, Arhitectura de lemn din județul Gorj București 2000, p.287-288” (Ghidul Monumentelor Istorice din Județul Gorj)

Pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni există două sit-uri arheologice înscrise în lista Repertoriului Arheologic Național:

- **Cod RAN – 79512.01 Necropola și Biserica Cimiterială de la Aluniș** - Sit 4. Situl arheologic se află în extravilanul comunei Căpreni, pe malul estic al râului Amaradia, la sud de dealul Artanul Mare.

- **Cod RAN – 79503.01 Situl arheologic de la Căpreni** - Sit 3. Situl arheologic se află în extravilanul localității, pe malul stâng al Amaradiei.

Cele două situri arheologice au fost descoperite cu ocazia diagnosticului arheologic efectuat în primăvara anului 2018, diagnostic determinat de demararea proiectului "Instalare conductă gaz panou Hurezani - Tucu Bulbuceni".

Propunerile Planului Urbanistic General au identificat zonele de protecție pentru obiectivele cu valoare de patrimoniu. Intervențiile la monumentele istorice sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea numărul 422 / 2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice (limita de protecție este stabilită în coordonate Stereo 70 conform planșelor anexate) **pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Gorj.**

"În prezenta documentație pe teritoriul administrativ al comunei Căpreni, zonele de protecție au fost delimitate prin raportare la limitele de proprietate și sunt trasate în coordonate Stereo 70 conform planșelor anexate"

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, sau după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

În cazul în care vor apărea situații neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate a terenului în zona de siguranță a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie puse în pericol zonele de protecție ale monumentelor (limita de protecție este stabilită în coordonate Stereo 70 conform planșelor anexate). În situații extreme se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentelor istorice, pe baza unor documentații întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind acest gen de lucrări.

Zonele de protecție identificate la nivelul localitatilor comunei Căpreni cuprind:

- clădiri care impun un grad mare de protecție, categorie în care sunt incluse imobilele clasate în grupa **B**, în conformitate cu Lista Monumentelor Istorice.

- clădiri care impun un grad mediu de protecție;

- clădiri care nu impun un grad de protecție.

Gradele de protecție precizate corespund următoarelor posibilități diferențiate de intervenție stabilite pentru conservarea, protecția și punerea în valoare a patrimoniului cultural al localităților comunei Căpreni și impun următoarele posibilități de intervenție:

- conservarea obligatorie a clădirilor, a spațiilor amenajate care dețin un grad mare de protecție;
- posibilă intervenție de modificare a clădirilor cu un grad mediu de protecție;
- posibila desființare a clădirilor care nu impun un grad de protecție

În conformitate cu statutul zonelor construite protejate, cu Legea nr. 422/2001 (privind protejarea monumentelor istorice) și cu Lista Monumentelor Istorice, precum și pe baza concluziilor din studiile preliminare - avizate și aprobate - referitor la gradul de protecție impus clădirilor, spațiilor amenajate din zonele de protecție menționate se stabilesc următoarele categorii de intervenție în funcție gradul de protecție corespunzător:

- pentru gradul de protecție mare al clădirilor, al spațiilor amenajate sunt obligatorii intervențiile de conservare - restaurare sau de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare;
- pentru gradul de protecție mediu al clădirilor sunt posibile intervențiile de asanare - dezvoltare a imobilelor, de conservare - restaurare a fațadelor, precum și de restructurare a fondului construit cu integrarea în valorile culturale ale imobilelor învecinate;
- pentru clădirile care nu impun un grad de protecție deosebit sunt posibile intervențiile de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturale prin integrarea în caracterul zonei.

Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, Ele vor conduce la conservarea și punerea în valoare a caracterului cladirii astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

Intervențiile de asanare - dezvoltare presupun o conservare și un grad de protecție mediu al fondului construit si constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările zonei construite protejate din care face parte.

Zonele de protecție identificate se situează în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Aceste zone includ monumentele cu valoare istorică și arhitecturală din comuna Căpreni, obiective ce sunt înscrise în lista monumentelor. Zonele includ si clădiri rezidențiale.

Valoarea deosebită datorată volumelor singulare impune necesitatea unei protecții speciale, deoarece întreaga zonă are un potential de atractivitate pentru turismul rural datorită prestigiului cultural conferit localității de existență unor valori arhitectural-urbanistice.

Orice intervenție în zonele de protecție necesită justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete. Toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu cladirile existente în imediata vecinătate.

Obligativități conform Documentației Istorico-Arheologice pentru Planul Urbanistic General al U.A.T. Căpreni:

În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al U.A.T. CĂPRENI, este vorba despre un sit arheologic. În cazul în care, din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice vor mai fi evidențiate și alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Național și după caz, clasate în Lista Monumentelor istorice.

Pentru zonele unde au fost semnalate situri arheologice, în cazul efectuării oricăror intervenții edilitare care afectează solul sau subsolul, se instituie obligativitatea realizării unor cercetări arheologice preventive, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice fel de intervenție edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

Pentru orice documentație aferentă unui Plan Urbanistic Zonal, care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.

Pentru orice punct din cadrul zonei de protecție a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Județului Gorj.

RECOMANDARI PRIVIND SITURILE ARHEOLOGICE DE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL U.A.T. CĂPRENI:

- înregistrarea tuturor descoperirilor arheologice în Repertoriul Arheologic Național și în Lista Monumentelor Istorice;
- marcarea în teren a tuturor descoperirilor arheologice în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- implicarea instituțiilor Ministerului de Interne și a celor administrative locale, în acțiunea de protejare a patrimoniului arheologic și istoric;
- desfășurarea unor campanii de informare la nivelul comunităților de pe raza teritoriului U.A.T. Căpreni, în legătură cu necesitatea protejării propriului patrimoniu arheologic și istoric.

Pe terenurile cu potențial arheologic semnalat:

- se recomandă culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

- se recomandă amenajarea de pășuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;
- se recomandă interzicerea oricăror activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- se recomandă ca toate lucrările care urmează să afecteze solul, să fie supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- se recomandă ca în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările să fie oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

8.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(UTR: Is 1)

Utilizări admise

- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes local și pentru funcțiuni de interes general;
- se admite utilizarea corpurilor de clădiri pentru funcțiuni culturale ca muzee legate de istoria locală și a artizanatului rural;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special, acele utilizări care pastreză până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zona construită protejată de interes local propusă se vor menține echipamentele publice existente;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes local;

Utilizări admise cu condiționări

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectură (biserici, clopotnițe, troițe, situri arheologice etc) existente, sau îngrădirea accesului la acestea. Se vor pastra direcțiile ;

- se admit restaurante care comercializează băuturi alcoolice numai dacă sunt amplasate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- funcțiunile dispuse la parterul clădirilor vor fi accesibile publicului atât din stradă cât și din curțile interioare;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu condiția ca funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei;

Utilizări interzise

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

8.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE/SITURILOR ARHEOLOGICE, A IMOBILELOR CU VALOARE ARHITECTURAL-AMBIENTALĂ CONFIRMATĂ PRIN STUDIU ISTORIC CARE NU BENEFICIAZĂ DE STATUTUL DE MONUMENT ISTORIC (UTR: LR ZP 1, LR ZP 2).

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente;

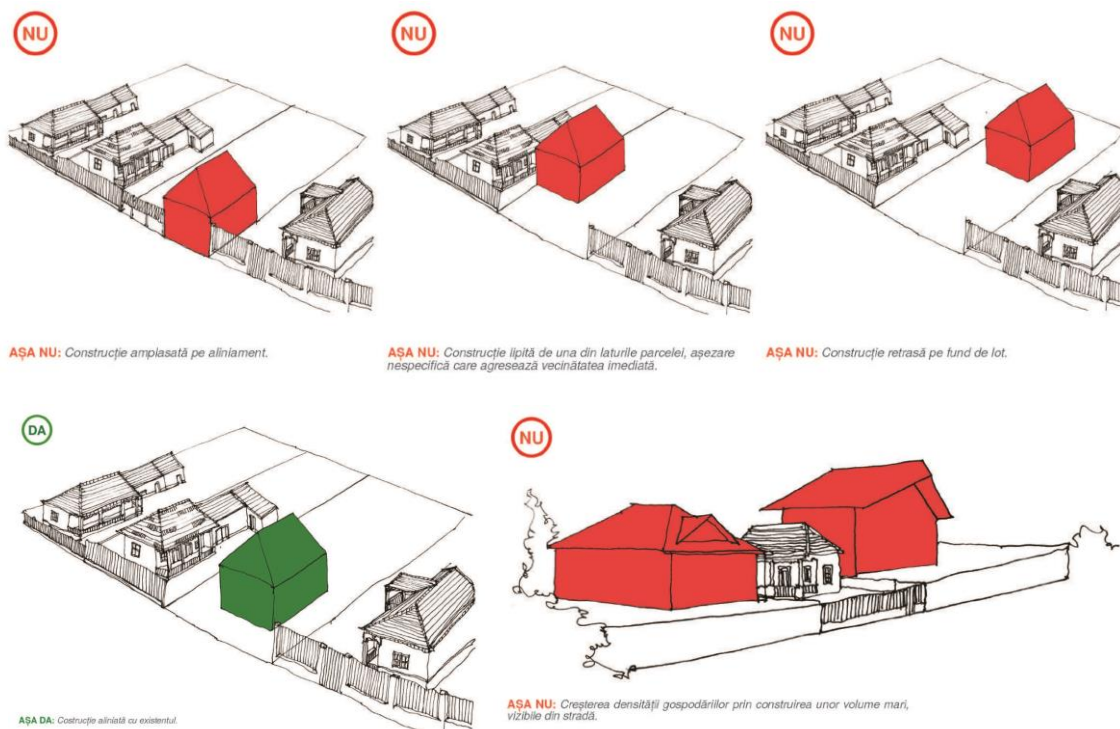
Zonele de protecție au fost delimitate prin raportare la limitele de proprietate și sunt trasate în coordonate Stereo 70 conform planselor anexate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Reglementari în vederea conservării morfologiei așezării:

- construcțiile se vor alinia cu existentul iar amplasarea va respecta coerența de ansamblu în care se integrează;

- retagerea construcțiilor față de aliniament este recomandată dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.



- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă: de dispunere pe aliniamentul împrejuririi sau de retragere față acesta la o distanță de cel puțin 3,00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este adiacentă unei parcele pe care este situat un monument istoric sau o biserică; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 2,00 metri;

- conservarea parcelarului cu restricționări moderate P.O.T. maxim 35 %-40 % și C.U.T. maxim 1,05-1,20;

- conservarea structurii funcționale actuale cu respectarea caracteristicilor de utilizare a terenurilor: zona intravilanului cu destinație curtea și grădina casei și zona extravilanului agricol cu eventualele dotări specifice;

- respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor și a relației cu peisajul natural sau antropic, pentru păstrarea vizibilității asupra spațiilor și perspectivelor valoroase. Punctele de percepție cele mai importante sunt marcate în planuri și au determinat restricții pentru menținerea perspectivelor valoroase;

- oprirea lucrărilor de investiții sau lucrări agricole în cazul descoperirii unor materiale arheologice;

- descărcarea de sarcina arheologică sau supravegherea arheologică pentru lucrările în zonele în care se descoperă vestigii arheologice;

- nu este necesară descărcarea arheologică în zona de protecție a cimitirelor în funcțiune;

- se exclude orice formă de intervenție arheologică în zona de protecție a bisericilor.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi de minimum 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi de minimum 5,00 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se mențin caracteristicile țesutului rural existent dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare;

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

Staționarea autovehiculelor

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în zonele de protecție, coeficienți urbanistici

- $(P+I+M)$ pentru UTR-ul Is 1;

- $(P+I+M)$ pentru U.T.R.-urile: LR ZP 1 și LR ZP 2, satele Căpreni și Cetatea.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Se propun următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 35 % pentru - U.T.R.-urile Is 1, LR ZP 1 și LR ZP 2, satele Căpreni și Cetatea.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Se propun următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 1,20 pentru U.T.R.-ul Is 1, satul Căpreni.

- 1,05 pentru U.T.R.-urile: LR ZP 1 și LR ZP 2, satele Căpreni și Cetatea;

- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal. În comuna Căpreni, funcția dominantă o reprezintă locuirea, majoritatea gospodăriilor având un nivel (parter). Fondul locuințelor se va dezvolta în următoarele variante:

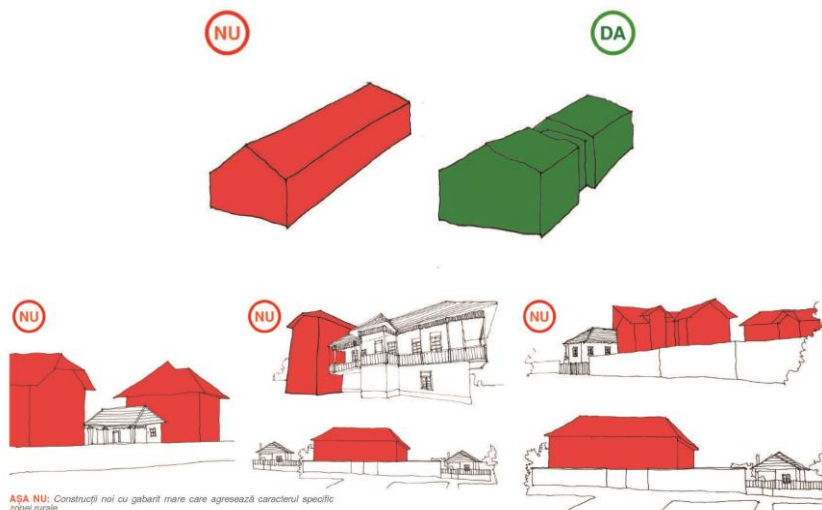
- prin completări la construcțiile existente pe aceleași amplasamente;

- pe terenuri libere aflate în prezent în intravilan;
- pe terenuri libere apărute în urma extinderii intravilanului existent sau parcelării pe loturi.

Aspectul exterior al clădirilor

-pentru construcțiile existente cât și pentru cele propuse se vor folosi tehnici și materiale tradiționale;

- construcțiile pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar si vor tine cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însoțirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte.



- raport plin/gol adaptat tipologiei locale și formă a ferestrelor adaptată specificului local (pătrată, dreptunghiulară, în arc);

- elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, grilaje, copertine) vor trebui tratate în spiritul tradiției locale;

- pentru învelitoare se vor folosi tehnici și materiale tradiționale - ceramică, lemn, ardezie etc.;

- nu se admit decorații la jgheaburi și burlane, ornamente de coamă din tabla, materiale plastice sau similar;

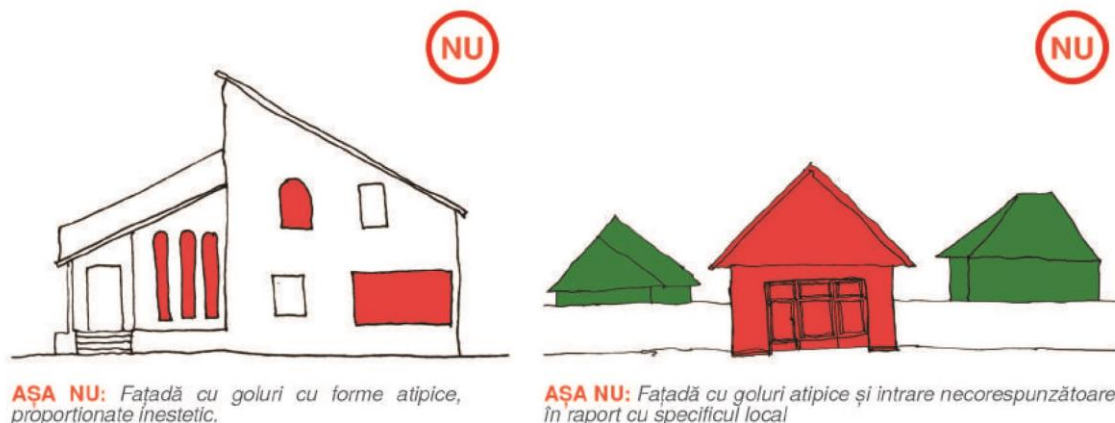
- pentru împrejmuiri și porți se vor folosi tehnici și materiale tradiționale locale - piatră, lemn, nuiele;

- fațadele clădirilor se vor finisa cu materiale de bună calitate: tencuieli decorative plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli tradiționale de tipul var/var-ciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatra natural;

- tâmplărie din lemn, lemn stratificat, p.v.c. imitație lemn, aluminiu imitație lemn;

- nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe apropiate de cele naturale;

- nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon.



sursa: "Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural zona Gorj"
(Ordinul Arhitecților din România 2017)

Fațadele clădirilor se vor finisa cu materiale de bună calitate după cum urmează:

- tencuieli decorative plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli tradiționale de tipul var/var-ciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatra naturală;
- învelitori și accesorii din țiglă, olane sau alte sisteme de învelitori ceramice;
- tâmplărie din lemn, lemn stratificat, p.v.c. imitație lemn, aluminiu imitație lemn.

Intervenții la elementele de fațadă:

- se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei, finisajelor și volumetriei existente în zonă conform specificului local;
- soclul se va marca volumetric și prin finisaje;
- cromatica va respecta specificul așezării;
- se vor păstra și marca și alte registre orizontale (prisma) care se încadrează în specificul și scara locală;
- Volumetria se va păstra, iar în cazul extinderilor nu se va construi un element discrepant în ansamblul așezării în care se încadrează;
- streășina, element cu rol de umbrire, se va păstra conform specificului local, sau se va reconfirma pentru a-l respecta;
- jgheaburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate;
- nu se vor folosi ca finisaje exterioare placări ceramice pentru pereți și soclu, placări cu tablă, materiale care conțin azbest, materiale plastice sau P.V.C.;
- nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe apropiate de cele naturale;
- tâmplăria și golurile: ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn masiv sau stratificat tratat cu ulei, ceruit, sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică;

- ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime, numărul de canate, dispunerea traverselor și a șproturilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade;

- nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon;

Condiții de echipare edilitară

Prin proiect, se va asigura colectarea apelor menajere și pluviale, precum și gestionarea deșeurilor menajere;

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

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

Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

- 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 înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

Împrejmuiri

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și minim 1,60 m din materiale specifice zonei;

- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate din materiale specifice zonei

- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

IX. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

9.1. Generalități

9.1.1 Definirea Unităților Teritoriale de Referință

Împărțirea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință s-a făcut în *Schema Unității Teritoriale de Referință* pentru fiecare localitate componentă a comunei Căpreni.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare *Planuri Urbanistice Zonale* sau *de Detaliu*.

U.T.R.-urile s-au delimitat în general prin limite fizice existente în teren și au cuprins o întreagă zonă funcțională sau mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau zone funcționale diferite. Pentru intravilanul comunei Căpreni au fost delimitate un număr de **33** U.T.R.-uri repartizate conform documentației anexate pe fiecare localitate componentă. Acestea se pot identifica în partea grafică anexată care cuprinde schema împărțirii fiecărei localități în U.T.R.-uri, precum și fiecare unitate teritorială de referință în parte.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și al autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage, în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

9.1.2 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, se aprobă prin *Hotărârea Consiliului Local*, constituind actul de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor, obținute și prevăzute de lege, după aprobare, în regulament fiind specificat numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unei documentații de urbanism (*Planuri Urbanistice Zonale* sau *Planuri Urbanistice de Detaliu*) se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii *Plan Urbanistic General* sau a *Regulamentului Local de Urbanism*, este necesară modificarea acestora conform legii.

Aprobarea de modificare a *Planului Urbanistic General* sau a *Regulamentului Local de Urbanism* aferent se face numai în spiritul *Regulamentului General de Urbanism* și cu respectarea procedurii inițiale.

Întocmit,

Arh. Carmen-Gabriela Borontea