REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE 3

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 4
2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 4
3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism 9
   - 3.1. Definiția normelor obligatorii pentru autorizarea construcțiilor 9
   - 3.2. Zonificarea funcțională 10
   - 3.3. Definirea Unităților Teritoriale de Referință 10
   - 3.4. Aprobarea Regulamentului local de urbanism 10
   - 3.5. Autorizarea executării construcțiilor 11

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND GRADUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR 17

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 17
   - 4.1. Terenuri agricole în extravilan 17
   - 4.2. Terenuri agricole în intravilan 19
   - 4.3. Suprafețe împădurite 20
   - 4.4. Resursele subsolului 20
   - 4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice 21
   - 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate 22
   - 4.7. Zone construite protejate 23
   - 4.8. Zone construite ce cuprind valori de patrimoniu 23
5. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 25
   - 5.1. Expunerea la riscuri naturale 25
   - 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice 25
   - 5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice 25
   - 5.4. Asigurarea echipării edilitare 26
   - 5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor 27
   - 5.6. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului 30
   - 5.7. Lucrări de utilitate publică 32

CAPITOLUL III - CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR 34

6. REGULI GENERALE DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 34

6.1. Orientarea față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice privind: 34
6.2. Amplasarea față de drumuri publice 35
6.3. Amplasarea față de aliniament 36
6.4. Amplasare în interiorul parcelei 37
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 37
7.1. Accese carosabile 37
7.2. Accese pietonale 40
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ 40
8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente 40
8.2. Realizarea de rețele edilitare 41
8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare 41
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR 41
9.1. Parcelarea 41
9.2. Înălțimea construcțiilor 42
9.3. Aspectul exterior al construcțiilor 43
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 43
10.1. Parcaje 43
10.2. Spații verzi și plantate 46
10.3. Împrejmuiri 47
11. 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 SCOARȚA - (U.T.R-urile Zcp) 48
11.1. Caracterul zonelor construite protejate 48
11.2. Utilizare funcționala în zone construite protejate 51
11.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice 53
12. REGULILE PRIVIND AMPLASAREA ȘI AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ A CĂII FERATE 60

CAPITOLUL IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR, ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE 63

13. DIVIZIUNEA TERITORIULUI INTRAVILAN ÎN ZONE, SUBZONE ȘI U.T.R.-URI 63
13.1. Zona centrală - U.T.R. "C" 63
13.2. Zona instituții și servicii publice - U.T.R. "Is" 65

13.3. Zona de locuit, servicii și funcțiuni complementare – U.T.R. "Lm" 67
13.4. Zona de activități productive industriale sau agricole – U.T.R. "A" și "Id" 71
13.5. Zona pentru căi de comunicație - U.T.R. "Cc" 77
13.6. Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement - U.T.R. "Sp" 82
13.7. Zona pentru echipare tehnico - edilitară – U.T.R. "Te" 87
13.8. Zona pentru gospodărire comunală – U.T.R. - "Gc" 90
13.9. DS - Zona cu destinație specială – U.T.R. "Ds" 94

CAPITOLUL V. PREVEDERI PRIVIND MODUI DE OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 95

13.10. Terenuri ocupate de căi de comunicație 96
13.11. Perdele de protecție 96
13.12. Terenuri aflate permanent sub ape 97
13.13. Terenuri forestiere 97
13.14. Terenuri agricole 98

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Scoarța este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și construcțiilor pe întreg teritoriului comunei.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor urbanistice generale ale localităților.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic general și regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul de urbanism este documentul de bază în aplicarea planurilor urbanistice generale ale localităților și care întărește prin prescripții reglementările din planurile urbanistice generale. La autorizarea construcțiilor aceste prescripții ce se vor prezenta în continuare sunt obligatorii pentru întreg teritoriul administrativ al comunei.

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare al P.U.G.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local al comunei Scoarța, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, modificată și republicată.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale comunei Scoarța sau localităților aparținătoare se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, conform legii, modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Scoarța, județul Gorj.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1991 modificată și republicată în 2006 și 2009, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind "Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții".

Regulamentul de Urbanism din prezentul PUG s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de

amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/26.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/14.03.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele masuri pentru realizarea locuințelor, actualizată și republicată;
- Legea nr.203/16.05.2003 (republicata în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea nr.55/16.03.2006 privind siguranța feroviară;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 70 din 17 februarie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 453/18.07 2001 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele masuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.426/2001 pentru aprobarea OG nr.78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr.265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I: Rețele de transport;

- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 24 ianuarie 2006.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- O.U.G. nr.214/04.12.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- O.U.G. nr 195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- O.U.G. nr.114/2007 pentru modificarea și completare O.U.G. nr. 195/2005;
- O.U.G. nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr.195/2005;
- O.U.G. nr.12/07.07.1998 (republicată și actualizată) aprobată cu Legea 89/1999, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.
- Ordonanța de Urgență. nr. 43/28.08.1997 (republicată în 29.07.1998) privind regimul drumurilor;
- Ordonanța de Urgență nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- H.G. 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;
- H.G. nr. 525/1996 (republicată în 27.11.2002) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 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 România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de

mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr. 1645/CP/2393/1997

pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august1993.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului;
- O.M.T. nr.158/16.05 1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiilor tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- ORDINUL M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.
- Ordinul 233/2016, privind Normele de aplicare ale Legii 350/2001;

Prezentul Regulament local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității Scoarța.

În cadrul Regulamentului General de Urbanism s-au preluat toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și anume:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, proiect nr. 59/1997, elaborat de URBAN PROIECT București;

- Plan Urbanistic General comuna Scoarța nr. 30 elaborat în 1997 de către S.C. Inteligent Proiect Gorj S.A. Tg-Jiu

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Definiția normelor obligatorii pentru autorizarea construcțiilor

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului

administrativ al localității, intravilanul este format din suprafețele de teren destinat construcțiilor și amenajărilor din sate, al satelor aparținătoare.

Teritoriul intravilan este format din suprafața de teren destinată construcțiilor și amenajărilor din localitățile componente ale comunei.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de **reglementări** a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii Cadastrului și publicității intravilane nr. 7/1996.

3.2. Zonificarea funcțională

Zonificarea funcțională a comunei Scoarța și a localităților aparținătoare s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate pe care le cuprind localitățile și ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și de evidențiată în planșa de **Reglementări** a Planului Urbanistic General; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.3. Definirea Unităților Teritoriale de Referință

Împărțirea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință s-a făcut în Schemele unităților teritoriale de referința pentru fiecare localitate componentă a comunei Scoarța.

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 (drumuri naționale, limita de proprietate sau ape) și au cuprins o întreagă zonă funcțională sau mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau zone funcționale diferite.

Pentru intravilanul comunei Scoarța au fost delimitate 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.

3.4. 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.

3.5. Autorizarea executării construcțiilor

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare.

Autorizația de construire sau de desființare se emite la solicitarea deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren și/sau construcții - ori a altui act care conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile prezentei legi.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

Prin exceptare se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

Autorizația de construire se eliberează pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere,

schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la punctele a) – e) din enumerarea anterioară;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albii, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de instalații de infrastructură, noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, prospecțiunilor geologice, exploatărilor de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatări de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării execuției lucrărilor de bază, dacă nu au fost autorizate o dată cu acestea;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatații lor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi și extinderi.

Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii, fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării și stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării.

Certificatul de urbanism se emite de autoritățile prevăzute la art. 4, abilitate să autorizeze lucrările de construcții, și se eliberează solicitantului în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.

Certificatul de urbanism se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

În vederea eliberării certificatului de urbanism solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - se va adresa autorităților cu o cerere care va cuprinde atât elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită certificatul de urbanism, cât și elementele care definesc scopul solicitării.

Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Certificatul de urbanism se emite, potrivit legii, și în vederea concesionării de terenuri, a adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza "Studiu de fezabilitate" și pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil. Operațiunile juridice menționate se efectuează numai în baza certificatului de urbanism, iar nerespectarea acestor prevederi se sancționează cu nulitatea actului.

Autorizația de construire se emite în cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, pe baza documentației depuse la autorități, care va cuprinde:

a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra terenului și/sau construcțiilor;
c) proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;
d) avizele și acordurile legale necesare, stabilite prin certificatul de urbanism;
e) dovada privind achitarea taxelor legale.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este extras din proiectul tehnic și se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor și al acordurilor cerute prin acesta, și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

În situația depunerii unei documentații tehnice incomplete, aceasta se restituie solicitantului în termen de 5 zile de la data înregistrării, cu menționarea în scris a elementelor necesare în vederea completării acesteia.

Executarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.

Autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 12 luni de la data emiterii, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările. În această situație, valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic.

Neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiterea unei noi autorizații de construire. În situația în care caracteristicile nu se schimbă față de autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism.

Prin excepție, în cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 15 zile înaintea expirării

acesteia. Prelungirea valabilității autorizației se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.

Investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra datei la care vor începe lucrările autorizate. În caz contrar, dacă constatarea faptei de începere a lucrărilor fără înștiințare s-a făcut în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emitere a autorizației.

O dată cu depunerea cererii de emitere a autorizației de construire solicitantul are obligația să prezinte o declarație pe propria răspundere din care să rezulte că imobilul - teren și/sau construcții - nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe judecătorești, în caz contrar documentația se restituie solicitantului, care o va depune spre autorizare numai după soluționarea definitivă în instanță a litigiului.

Nu se emit autorizații provizorii.

Autorizațiile de construire/desființare se emit numai pe baza unei documentații complete, în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (16), din Legea nr. 50/1991 Republicată.

Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înaintea finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acesteia și a transcrierii actelor care conferă dreptul de construire.

În situația în care în timpul execuției lucrărilor, și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire, survin modificări de temă privind construcția autorizată, care conduc la necesitatea modificării acesteia, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație, potrivit legii. Pentru obținerea noii autorizații de construire solicitantul va depune o documentație, elaborată cu condiția încadrării noilor propuneri în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și numai în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația inițială. Nu este necesară emiterea unui nou certificat de urbanism.

Autorizația de construire pentru lucrările de intervenție de primă necesitate în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional, inclusiv la construcțiile prevăzute la art. 3 lit. b) din Legea nr. 50/1991 Republicată, se emite imediat de către autoritatea administrației publice abilitată, conform legii, urmând ca documentația legală necesară să fie definitivată pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor legale.

Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile legii, cu obligația de a se întocmi documentații specifice.

Taxa pentru eliberarea autorizației de construire se calculează potrivit legii.

Taxa pentru prelungirea valabilității autorizației de construire se calculează la 30 % din valoarea inițială a taxei de autorizare.

Instituțiile abilitate prin lege să emită avize și acorduri în vederea autorizării lucrărilor de construcții, altele decât cele prevăzute la art. 5 alin. (1), au obligația emiterii acestora în termen de maximum 15 zile de la data înregistrării cererii/documentației, după caz, direct structurilor organizate de consiliile județene și locale sau, după caz, solicitantului.

Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatări de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autorități.

Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii.

Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în planurile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aprobate, se va proceda după cum urmează:

a) în ansamblurile de arhitectură, în rezervațiile de arhitectură și de urbanism, în cazul siturilor arheologice, al parcurilor și grădinilor monument istoric, cuprinse în listele aprobate potrivit legii, precum și în cazul lucrărilor de orice natură în zonele de protecție a monumentelor, solicitantul va obține avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, potrivit competențelor specifice;

b) în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Cultelor se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale;

c) în zonele naturale protejate, stabilite potrivit legii, în zonele de siguranță și protecție ale amenajărilor hidrotehnice de interes public, precum și în alte arii protejate solicitantul va obține avizul Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor și al Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale;

d) în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, conform prevederilor legale;

e) în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție solicitantul va obține avizul organismelor competente.

Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora:

a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea -, la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;

i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

Se pot executa fără autorizație de construire și lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau branșamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice.

Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii. Anularea autorizațiilor de construire sau de desființare poate fi cerută, în condițiile legii, și de către prefect, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții.

Prin introducerea acțiunii autorizația de construire sau de desființare se suspendă de drept și, pe cale de consecință, instanța va dispune oprirea lucrărilor până la soluționarea în fond a cauzei.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND GRADUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR

Aceste reguli de bază au caracter general și ele au fost preluate în ordinea în care sunt stabilite prin Regulamentul General de Urbanism – numit în continuare RGU – aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajării de teren agricol din extravilan se va face conform subcapitolului 4.2.1. din prezentul Regulament General de Urbanism.

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege, și anume:

- Legea nr. 18/1991 - art. 2, pct. (a), art. 39, art. 70, art. 71, art. 73, art. 76, art. 81, art. 88 pct. (a) și pct. (e);
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor spre a evita prejudicierea activităților agricole.

În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole, terenuri forestiere, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căile 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, solariile, răsadnițele și alte asemenea - terenurile cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni, terenurile ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricole, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Prezentul Regulament nu conține prevederi pentru utilizarea terenurilor din extravilan, deci pentru autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan se va face numai prin elaborarea unor documentații de urbanism.

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

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 deservesc 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 art.71 alin. 2, 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 art.81.

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 art.71).

Aplicare

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin legea numărul 69/1991 Republicată și Legea numărul 50/1991 republicată, de delegația permanentă a Consiliului Județean Gorj cu avizul primarului;

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

- se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatării agricole, situate în extravilan conform art. 4 litera g din Legea numărul 50/1991.

4.2. Terenuri agricole în intravilan

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan, cuprinse în Planul Urbanistic General, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile subcapitolului 4.2.1. din Regulamentul General de Urbanism.

Destinația acestor terenuri este prezentată în planșa "**Reglementări**" a P.U.G.

4.2.1. 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 General 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.

În sensul prezentului Regulament local de Urbanism, adoptăm următoarele definiții:

- ***intravilanul localității*** - suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate;
- ***intravilanul existent al localităților*** - apare evidențiat în planșele cu situația existentă la nivelul localităților comunei Scoarța. La aceasta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice;
- ***limita intravilanului*** - apare 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.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.

4.3. Suprafețe împădurite

Autorizarea execuției 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.

Cabanele și alte construcții și amenajări, destinate turismului, situate în extravilan, vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și al M.D.R.T.

Definiție

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor 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).

4.4. Resursele subsolului

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.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, se face de către Consiliul Județean sau de Consiliul Local conform legii, cu avizul organelor de stat, specializate.

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 inginerești 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 definitive cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

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

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.

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

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

În sensul prezentului Regulament prin:

- albie minoră se înțelege suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.
- albie majoră se înțelege 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 asigurări 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.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică și în zone naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor prezentului subcapitol din prezentul Regulamentul General de Urbanism. Altfel:

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

- Consiliul Județean va identifica și delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele 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.

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 și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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.

4.7. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate se face în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice și Legea numărul 50/1991 (Republicată).

Procedura de autorizare se face în conformitate cu prevederile subcapitolului 4.8. astfel:

- obținerea datelor de cadastru referitoare la monumentele istorice și a zonelor de protecție a acestora;
- corelarea subcapitolului 4.8. cu celelalte capitole și subcapitole ale prezentului Regulament 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 al Ministerului Culturii, pentru lucrările ce au drept scop cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice;
- avizul serviciilor descentralizate în județe ale M.D.R.T. și Ministerului Culturii pentru autorizarea construcțiilor în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

4.8. Zone construite ce cuprind valori de patrimoniu

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu respectarea prevederilor prezentului subcapitol din Regulamentul General de Urbanism.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2314/2004, se face cu avizul serviciilor publice din județ, subordonate Ministerului Culturii și M.D.R.T.
- Autorizarea executării construcțiilor care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

În sensul prezentului regulament patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri, imobile, care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice (Legea numărul 422/2004).

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei

așezări urbane sau rurale a cărui protecție prezintă un interes public datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate înlocuite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate ale M.D.R.T. și M.A.P.P.M și ale autorităților publice locale (Legea numărul 422). Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic.

Baza legală

- Codul civil, art. 622, alin. 2 (pentru protecția zonelor de vizibilitate);
- Legea administrației publice locale numărul 69/1991 - republicată;
- Legea numărul 50/1991 (republicată art. 3, pct. (b), art. 7);
- Legea 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea protecției mediului numărul 137/1995 - art. 60, art. 61, Anexa II;
- Ordonanța de Guvern numărul 681/1994;
- 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 prezentului subcapitol 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 nr. 422/2001, Republicata, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice (200,00 m în intravilan, respectiv 500,0m în extravilan) pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului National, respectiv al Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu National 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 avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.D.R.T. și 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;

5. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torente, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, puse în evidență în planșele de **reglementări**, și care se aprobă prin hotărâre a Consiliului Județean Gorj cu avizul organelor de specialitate. Pentru zonele delimitate și prezentate în planșa specială precum și în planșele de "Reglementări" ale PUG sunt stabilite regulile specifice fiecărei zone din localitățile ce le includ și se referă în exclusivitate la condițiile de menținere în continuare a construcțiilor existente până la dezafectarea și evacuarea acestora.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al Ministerului Industriilor, Ministerul Agriculturii și

Alimentației, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, Ministerului Sănătății, Ministerului Transporturilor, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului de Interne.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, presupune cheltuieli de echipare edilitară ce depășiseși posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și al ministerelor interesate sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

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:

a) 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.

b) Terenuri libere ce urmează a fi parcelate

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

Definim noțiunea de parcelare prin divizarea unei parcele, având ca

rezultat, proiectarea sau construirea a mai mult de două construcții pe o parcelă.

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 desfășură 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, concesionare);
- respectarea dreptului de proprietate;
- respectarea interesului public;
- armonizarea drepturilor și intereselor comunității teritoriale.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea 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 localităților sunt următoarele:

a. Construcții administrative

- Sediul primăriei;
- Filială sediu de partid;
- Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.;

Amplasament: în zona centrală.

- Sedii birouri;

Amplasament: - în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes;

b. Construcții financiar - bancare

- Filiale bănci;
- Filiale societăți de asigurări;

Amplasament: în zona centrală, pe principalele artere de circulație.

c. Construcții comerciale

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Magazin general;
- Supermagazin;
- Piața agroalimentară;
- Alimentație publică;

Amplasament: - în zona centrală, zonă rezidențială, centru de cartier, zone de interes;

Se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de nocivități.

- Servicii;

Amplasament: - în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement ;

Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

Se interzice amplasarea în zone industriale pentru servicii neindustriale.

- Autoservice;

Amplasament:- la limita zonei industriale ;

Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului;

d. Construcții de cult

- Lăcașe de cult;

Amplasament - alături de lăcașe de cult existente în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului

• Cimitire;

Amplasament - la marginea localității;

- extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale.

e. Construcții de cultură

• expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente;

Amplasament - în zona centrală și în zone destinate dotărilor pentru cultură, educație sau zonă verde;

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement;

- se va evita amplasarea în vecinătatea zonelor poluante;

f. Construcții de învățământ

• învățământ preșcolar - grădinițe;

Amplasament - în zone rezidențiale; distanță maximă de parcurs 500 m.

• școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale;

Amplasament - în zonele și cartierele de locuit; distanță maximă de parcurs 1000 m.

g. Construcții de sănătate

• Spital general, dispensar policlinic, dispensar uman, centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații salvare, 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;

• Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice);

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

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare;

• Creșe

Amplasament - în cadrul unor construcții publice/locuințe;

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare;

• Leagăn de copii

Amplasament - în general în zone extraorășenești;

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de

poluare;

h. Construcții și amenajări sportive

• Complexe sportive, stadioane, popicării;

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

• Săli de complexe sportive

Amplasament - de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement;

i. Construcții de agrement

• Locuri de joacă pentru copii

Amplasament - în cadrul zonei de locuit;
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomot puternice și vibrații;

• Parcuri, scuaruri

Amplasament - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații;

j. Construcții de turism

• Hotel, motel

Amplasament - în zone nepoluate, bogat plantate;
- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare;

• Bungalouri

Amplasament - în perimetrul campingurilor, satele de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere;
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare;

• Cabane

Amplasament - în zone montane, rezervații naturale și apropierea altor obiective de interes turistic;

• Campinguri, sate sau zone de vacanță

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

k. Construcții de locuințe

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

5.6. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul

solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanței nr. 27 din 27.08.2008]

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic, P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantații. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. - este definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat și exprimarea valorilor maxime în documentațiile de urbanism.

Valorile C.U.T. se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico - edilitară etc.

Prin asocierea P.O.T. - C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc..

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei comunei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a 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%;
- zona de recreere, spații verzi, odihnă, agrement, sport - 10%;
- zona agricolă/industrială - 40%;

b. după condițiile de amplasare în cadrul terenului

- construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni.

Pentru construcțiile cu săli de reuniuni, case de cultură, complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, complexe sportive, stadioane și săli de competiție sportive având un număr de minim 200 locuri, se va prevede un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m^2/loc. În afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform prevederilor regulamentului general.

Procentul de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 40%.

- construcții de învățământ

Amplasamentul se organizează pe patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ după cum urmează: zona ocupată de construcții, zona curți de recreație, de regulă asfaltată, zone terenurilor și instalațiilor sportive și zona verde, inclusiv grădina cu flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă

de teren de 22m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale și școli postliceale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 35%.

- 75% din teren va fi amenajat pentru curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădina cu flori, etc.

- construcții de sănătate

Amplasamentul se organizează pe trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției după cum urmează: zona ocupată de construcții, zona de accese, alei, parcaje și zona verde cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor pentru dispensarul policlinic și dispensarul urban se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele 3 zone funcționale este de 5m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe amplasamentul trebuie să asigure a suprafață de minim 25m²/copil organizate în patru zone: zona ocupată de construcții, zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon) zona pentru spațiu tehnico - gospodăresc și zona verde de parc și alei.

Procentul de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 35%.

- construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive privind complexe sportive, stadioane și săli de competiții sportive și antrenament, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale dimensionate conform capacității construcției și anume zona pentru construcții, zona pentru spații verzi și zona pentru alei, drumuri și parcaje. Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50% pentru construcții și amenajări sportive, 20% pentru alei, drumuri și parcaje și 30% pentru spații verzi.

- construcțiile și amenajările administrative, financiar - bancare, comerciale, de cult, expoziții, muzee și biblioteci, leagăne de copii, construcțiile de agrement, construcțiile de turism și construcțiile de locuințe vor respecta condițiile specifice date de restricția zonei în care urmează să fie amplasate.

5.7. Lucrări de utilitate publică

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

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

În prezentul caz, dacă apare posibilitatea realizării de noi obiective de utilitate publică se vor realiza în mod obligatoriu studii de specialitate în vederea amplasării acestuia (P.U.Z. și/sau P.U.D.).

CAPITOLUL III - CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI GENERALE DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice privind:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant;
- asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

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 categoriile de construcții 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 nord a depozitelor, 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 pentru 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 laboratoare se vor orienta spre nord.

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

Construcții de sănătate

Construcțiile pentru spitale, recuperări funcționale, și centre psihiatrice vor

avea saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, iar cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

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

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

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoriri excesive:

- copertine deasupra tribunelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al 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 sud-vest, vest ai holurilor pentru public sau ai 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 spre est.

Construcții de agrement

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

Construcțiile de turism

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

Construcții de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al 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 complementare: magazine, restaurante etc.);

c. construcții 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.

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

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

În sensul prezentului regulament, prin funcțiunile de locuire se înțeleg: 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 de șantier, locuințe de garnizoană)

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

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

6.3. Amplasarea față de aliniament

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

a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente;

b. retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care vor fi cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege linia dintre limita domeniului privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament prin regim de aliniere se înțelege linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament în următoarele cazuri:

- înscriere în regim de aliniere curent;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție de 4,0 - 6,0 m;
- facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveolă în jurul unor construcții sau circulație pietonală intensă;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
- regim de aliniere nou - retragerea minimă obligatorie 3,0 - 5,0 m la intersecții, luându-se în calcul asigurarea vizibilității;

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

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

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența fronturilor stradale în

funcție de situație 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 câte trei construcții în stânga și dreapta.

6.4. Amplasare în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a. distanțele minime obligatorii de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil,

b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității 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 un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu 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.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

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.

Distanțele minim acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan în alte clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin formă de servitute, conform destinației construcțiilor. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să

permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Numărul și configurația acceselor prevăzute la aliniatele de mai sus se determină după cum urmează:

- Construcții administrative

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

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

- Construcții financiar- bancare

Pentru toate categoriile de clădiri 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 și 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 mijloacele 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 ce vor face legătura cu rețeaua de circulație existentă de categoria a III-a se vor realiza prin străzi de categoria a IV-a de servire locală.

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 100,0 m și cu două benzi de circulație de 7,0 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 100,0 m.

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 separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere.

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

- Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectare deșeuri menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- aleile (semi)carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maxim 25 m vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire, și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de descriere locală (fundături) din care cele cu o lungime de 30 m cu o singură bandă de 3,5 m lățime iar cele cu o lungime de 30 m până la maxim 100 m cu o lățime de minim 2 benzi (7,0 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere, la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- accese de servicii pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

- Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese

pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

De la dispozițiile prezentului alineat se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale, în următoarele condiții:

a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, le rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza.

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

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

Autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), pentru localitățile lipsite de echipament tehnico-edilitar public, se face cu realizarea de echipamente individuale, în condițiile respectării normelor sanitare și de protecție a mediului precum și a prevederilor Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare :

- conform legislației în vigoare, rețele edilitare publice aparțin domeniului public al unității administrativ-teritoriale;
- lucrările de branșare sau racordare se realizează pe terenuri proprietatea privată a investitorului sau beneficiarului;
- se va avea în vedere corelarea amplasării lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație ;
- obținerea avizelor și acordurilor legale;
- parcelarea, pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului și urmărirea utilizării raționale a rețelelor.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Lucrările prevăzute în alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării unei 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 și de protecție a mediului.

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

a. front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b. suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

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

Pentru clădirile izolate reparcelarea lățimii parcelelor nu va fi mai mare de 20,0 m, lățimi mai mari determinând o folosire ineficientă 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 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate cu calcan) respectiv 15,0 m (locuințe cu 4 fațade).

Parcelarea are loc pe suprafețele de teren libere de construcții și se vor stabili: dimensiunea, forma și suprafața loturilor.

În cadrul prezentului regulament, regimul de construire specific este cel izolat.

Factorii ce influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea zonei în care sunt amplasate;
- folosirea parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren – caracteristic țesutului urban existent;
- accesul carosabil la parcele;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

În zonele cu parcelări existente se vor autoriza construcții noi cu respectarea normelor de igiena și protecția împotriva incendiilor.

Autorizarea construcțiilor noi se face în baza legală avându-se în vedere corelarea cu celelalte reguli privind modul de ocupare a terenurilor, orientarea față de punctele cardinale, amplasarea față de limitele parcelei și față de aliniament, înălțimea construcțiilor, parcaje, spații verzi plantate, împrejmuiri.

9.2. 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, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile prezentului alineat 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 cadrul unităților cu destinație specială. Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete

de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

10.1. Parcaje

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

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

Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției precum și în baza Normativului P132 - 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 ale clienților, adiacent drumului public.

- Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru unități comerciale de 600 - 2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață 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 vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

- Construcții de cultură

Pentru 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 prevede locuri de parcare pentru autocare conform capacității de cazare.

- Construcții de sănătate

Pentru spitale, clădiri de asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, 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 cele 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:

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

La toate acestea se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 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 de 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 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 în 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, câte un loc de parcare la fiecare 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp, câte un loc de parcare la fiecare 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, câte un loc de parcare la 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.

10.2. Spații verzi și plantate

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

- Construcții administrative și financiar - bancare

Pentru primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, la 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 a 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 joc și de odihnă în funcție de capacitatea construcției de 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de sănătate

Pentru construcțiile privind spitale, asistență de specialitate, dispensare urbane, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în aliniamente simple sau duble cu 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, minim 30% din suprafața totală a terenului.

- Construcții de turism și agrement

Pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și

plantat, 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 plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

- 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.

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

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren și zone de protecție și amenajare de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;

- plantarea cel puțin a unui 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 ca zone verzi numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

10.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului 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.

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

Pentru delimitare se vor folosi câteva reguli:

- în capul străzilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,60 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);

- gardurile dintre proprietate pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m - 2,60 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;

- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, etc);

- pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri opace față de limitele laterale la o înălțime de 0,60 m spre

circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

11.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 SCOARȚA - (U.T.R-URILE ZCP)

11.1. Caracterul zonelor construite protejate

Pe teritoriul administrativ al comunei Scoarța sunt luate în evidență, fiind înscrise în Patrimoniul Cultural National al României și publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr.670 bis/l.X.2010 următoarele obiective:

Lista monumentelor istorice

Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
GJ-II-m-B-09244	Biserica de lemn "Sf. Ioan Botezătorul"	Sat Bobu	Cătun Bobaia	ante 1816
GJ-II-m-B-09245	Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"	Sat Bobu	Cătun Gorgania	ante 1860
GJ-II-m-B-09250	Biserica "Sf. Trei Ierarhi"	Sat Budieni	-	1832
GJ-II-m-B-09251	Casa Coliță	Sat Budieni	-	sf. sec. XVIII
GJ-II-m-B-09282	Biserica de lemn "Sf. Nicolae"	Sat Colibași	În cimitir	1781
GJ-II-m-B-09283	Biserica de lemn "Buna Vestire", "Izvorul Tămăduirii"	Sat Copăcioasa	-	1719, ref. 1797 și 1870
GJ-II-m-B-20135	Casa Petre Dobran	Sat Copăcioasa	-	1910
GJ-II-m-B-09284	Casa Ioana I. Popescu	Sat Copăcioasa	-	înc. sec. XX
GJ-II-m-B-09319	Biserica de lemn "Duminica Tomii"	Sat Lazuri	În cimitir	1740
GJ-II-m-B-09323	Biserica de lemn "Sf. Gheorghe"	Sat Lintea	-	1798
GJ-II-m-B-09347	Biserica de lemn "Sf. Treime"	Sat Pișteștii din Deal	-	1700
GJ-II-m-B-09348	Casa Tenu	Sat Pișteștii din Deal	-	sec. XIX

GJ-II-m-B-09371	Casa Dobran	Sat Scoarța	-	1905
GJ-II-m-B-09372	Casa Leon Sucea	Sat Scoarța	-	înc. sec. XX
GJ-II-m-B-09373	Casa Matei Vodislav	Sat Scoarța	-	înc. sec. XX
GJ-IV-m-B-09497	Portretele ctitorilor din pronaosul bisericii "Pogorârea Sfântului Duh"	Sat Pișteștii din Deal	În cimitir	sec. XIX

Din aceste 16 monumente istorice 3 sunt înscrise și în Repertoriul Arheologic Național:

- RAN 81978.01 (LMI GJ-II-m-B-09347) Biserica de lemn "Sf. Treime", Sat Pișteștii din Deal, 1700;
- RAN 81941.01 (LMI GJ-II-m-B-09319) Biserica de lemn "Duminica Tomii", Sat Lazuri, în cimitir, 1740;
- RAN 81923.01 (LMI GJ-II-m-B-09282) Biserica de lemn "Sf. Nicolae", Sat Colibași, în cimitir, 1781;

Pe teritoriul comunei Scoarța există 2 situri arheologice înscrise în repertoriul Arheologic Național:

- RAN 81905.01, Așezarea de epoca bronzului de la Cerătu de Copăcioasa - Sit nr. 13, km. 238+940-239+000, sat Cerătu De Copăcioasa
- RAN 81905.02, Așezarea de epoca bronzului de la Cerătu de Copăcioasa - Sit nr. 12, km. 240+210-240+470, sat Cerătu De Copăcioasa

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 nr. 422/2001 Republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice, stabilită prin P.U.G., 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.

Aceste zone necesită a fi protejate atât prin lucrări de restaurare reparații sau întreținere (bisericile - monumente istorice), cât și prin crearea unui cadru corespunzător.

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 National.

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. 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.

Monumentele istorice aflate pe teritoriul comunei Scoarța au un statut reprezentativ cu valoare culturală semnificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât la elaborarea documentațiilor, cât și la acordarea avizelor și aprobărilor pentru intervențiile de construire și amenajare din perimetrele zonelor de protecție identificate.

Zonele de protecție identificate la nivelul localităților comunei Scoarța cuprind clădiri, spații amenajate care impun un grad mare de protecție, categorie în care sunt incluse și imobilele clasate în grupele A și B, în conformitate cu Lista Monumentelor Istorice publicată în Monitorul Oficial al României nr. 646 bis din 16 iulie 2004.

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

- conservarea obligatorie a clădirilor, a spațiilor amenajate care dețin un grad mare de protecție;
- posibila 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 proiecție 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, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

Intervențiile de asanare - dezvoltare presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și 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 corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei.

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

Aceste zone conțin monumentele cu valoare istorică și arhitecturală din satele Comunei Scoarța, obiective care sunt înscrise în lista monumentelor. Zonele includ clădiri rezidențiale. Alături de clădirile cu valoare istorică și arhitecturală semnalăm și prezența unor clădiri cu valoare ambientală dar și prezența unor clădiri parazitare.

Valoarea deosebită datorată pe de o parte coerenței țesutului rural și configurației spațiilor și volumelor singulare, impune necesitatea unei protecții speciale, deoarece întreaga zona are un potențial de atractivitate pentru:

- turismul rural - ca sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local;
- investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existență unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestor zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor (prin reabilitare, reconstrucție integrală sau parțială a unor insule și prin conversie funcțional), este cu totul deosebit.

Orice intervenție în zonele de protecție necesită avize de specialitate conform legii.

Pentru aceste zone în vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice și de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau cu valoare ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare. Toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, pentru monumentele situate în intravilanul localităților.

11.2. Utilizare funcționala în zone construite protejate

Utilizări admise

- pentru orice schimbare de destinație din zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstreze până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu

statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes local, administrative, culturale, de învățământ, comerț, servicii profesionale și personale și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- orice noua intervenție va fi necesară să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă zonele de protecție a monumentelor istorice, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu necorelate;
- toate prevederile actualului regulament pentru aceste zone vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul ca acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a localităților;
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în zonele de protecție a monumentelor istorice se vor menține echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente zonei rezidențiale deoarece concentrarea lor în această arie suplinește deficitul din zonele adiacente;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes local și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual cu o nota de specializare a străzilor, mai ales pietonale, fie predominantă fie a unui comerț de obiecte de arta, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);
- se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonelor și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice.
- se admite utilizarea corpurilor de clădiri pentru funcțiuni culturale ca muzee legate de istoria locală și a artizanatului rural cu puncte de vânzare și cafenele, ceainării etc.;

Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei

ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică;

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise

accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de doua astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa cererii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

- 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 următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

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 precolectare a deșeurilor menajere;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- 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.

11.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice

11.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- 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;

- se considera construibile parcelele având minim 150 m și un front la strada de minim 8,0 m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- se vor pune în valoare conturul incintei;
- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350 metri cu un front minim la stradă de 15,00 metri în cazul fronturilor continue și 18,00 metri în cazul fronturilor discontinue;
- se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

11.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament;
- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regula numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale;
- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de 3,0 m.;
- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 3,0 metri; în cazul situației incerte se va favoriza regimul de retragere a clădirilor față de aliniament cu minim 3,0 metri.

11.3.3. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de

3.0 metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la comise dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,00 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la comise dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limită care separă orice altă funcțiune de o parcela rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,50 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10,0 metri;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri.

11.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- se mențin caracteristicile țesutului rural existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii;

pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină

seama de următoarele:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P + l, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
- curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P + 2 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri;
- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
- se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri: în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturala;

11.3.5. Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 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.
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3.0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

11.3.6. Staționarea autovehiculelor

- nu se admite parcarea 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;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui

parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 100 metri.

11.3.7. Înălțimea maximă admisibilă clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice

- se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, pentru înălțimea maximă luându-se:
- pentru zonele adiacente drumurilor naționale și județene - înălțimea maximă admisibilă P + 2;
- pentru celelalte zone - înălțimea maximă admisibilă P + l sau P + 1 + M;
- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita zonei de protecție;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

11.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de zona de protecție a monumentului și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectură se va subordona cerințelor de coerență la scară zonei centrale;
- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
- față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0.30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc);
- față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 -3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0.16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc);
- față de planul fațadei situat pe aliniament se admit în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;

- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,00 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2.00 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3.0 metri peste cota trotuarului;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canate de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canate care nu asigură o suficientă intimitate și luminare a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea în spre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu doua sau mai multe niveluri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 metri;
- acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de material sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
- orice intervenție asupra fațadelor existente precum și noile inserții necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.
- finisajele exterioare ale clădirilor se vor realiza din placări cu piatră sau imitație de piatră pe soclu, tencuieli de culoare albă pe anvelopa exterioară, respectiv țiglă ceramică de culoare cărămizie pe învelitoare. Orice element din lemn care va rămâne descoperit i se va aplica un tratament de protecție care va păstra nuanțele naturale ale lemnului, evitându-se folosirea de vopseluri/lacuri, etc. care schimbă nuanța lemnului

într-una nenaturală (roșu, verde, albastru, mov, etc).

11.3.9. Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice dm curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente 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.

11.3.10. 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.;

11.3.11. Împrejmuiri

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,80 m din care soclu opac de circa 0,30 m partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientate spre parcela proprietarului împrejmuirii.
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

11.3.12. Construcțiile amplasate în extravilan

Dacă anexele ale exploatației agricole sau orice alte construcții permise a fi amplasate în extravilan, conform legislației în vigoare, vor fi amplasate în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau arheologice, sau la mai puțin de 250m de limita zonei de protecție, ele se vor supune acelorași reguli ca și orice altă construcție amplasată în intravilan și în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau arheologice, așa cum sunt ele definite în capitolului 11 din prezentul regulament.

12.REGULILE PRIVIND AMPLASAREA ȘI AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ A CĂII FERATE

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Nu se vor amplasa construcții sau efectua lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitate solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.

Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice)

Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu acordul de principiu al Regionalei C.F. București și a avizului Ministerului Transporturilor.

Se interzice ocuparea terenului din zona cadastrală CFR. Zona cadastrală CFR este terenul proprietate publică a Statului Român, administrat de Ministerul Transporturilor și concesionat CNCF "CFR" SA, plus terenurile proprietate privată „CFR"-SA.

Zona de siguranță

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

În zona de siguranță se amplasează doar construcții și instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată aflată în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și

Infrastructurii.

b) închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane.

Zona de protecție

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

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 deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

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 15:3/1996, anexa 1);
b) executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de traversare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, **numai pe baza de studii** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF "CFR" SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (HG 525/1996 republicata, 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

(HG 525/1996 republicata, art.20 al.8).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF "CFR" SA are dreptul să amplaseze temporar:

a) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor incidentelor și accidentelor 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.

CAPITOLUL IV - PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR, ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

13. DIVIZIUNEA TERITORIULUI INTRAVILAN ÎN ZONE, SUBZONE ȘI U.T.R.-URI

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

Subzonele funcționale sun subdiviziuni ale zonelor funcționale. Deoarece suprafețele mici ale categoriilor specializate de dotările 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 componente ale comunei Scoarța sunt următoarele:

Zona centrală - detaliată în U.T.R. "C" pentru satul Scoarța. Această subzonă cuprinde instituții și servicii publice, alături de locuințe și obiective cu activități compatibile locuirii.

Zona centrală:
- Unități teritoriale de referință **C**;

Zona instituții și servicii:
- Unități teritoriale de referință **Is**;

Zona de locuințe și funcțiuni complementare:
- Unități teritoriale de referință **Lm**;

Zona pentru unități agricole și industriale/depozitare
- Unități teritoriale de referință **A** și **Id**;

Zona căi de comunicație:
- Unitate teritorială de referință **Cc**;

Zona pentru echipare edilitară
- Unități teritoriale de referință **Te**;

Zona pentru gospodărie comunală, cimitire
- Unități teritoriale de referință **Gc**;

Zona cu destinație specială
- Unități teritoriale de referință **Ds**;

13.1. Zona centrală - U.T.R. "C"

13.1.1. Generalități

Funcțiunea predominantă

În zona centrală a localității Scoarța funcționează instituții de utilitate publică. La nivelul acestei zone, subzona servicii este dominantă. Actuala zonă centrală poate fi conturată corespunzător deoarece este prevăzută cu dotările reprezentative necesare.

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, realizarea unui P.U.Z. 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.

13.1.2. Utilizarea terenurilor

Utilizări permise:

- instituții publice;
- locuințe și funcțiuni complementare;
- comerț cu precădere specializat și prestări de servicii către populație;
- spații de recreere, plantate;
- locuințe P+M, P+l, P+2, (P+1+M);

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:

- Pentru a se putea construi pe terenurile libere aflate în limita zonei centrale se recomandă elaborarea P.U.Z.-ului dedicat acestei zone. Prin această documentație se va stabili și regimul de aliniere al construcțiilor.

13.1.3. 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, raportându-se la axul străzii, acesta trebuind să fie prezentat și cotat.

Stabilirea regimului de aliniere se va face ținând seama de regimul de înălțime existent al clădirilor (majoritar P), regimul de înălțime propus (maxim P+2), pofilele transversale ale străzilor, efecte compoziționale și alinierea cu construcțiile existente.

Aceste cerințe se vor detalia în P.U.Z.-ul zonei centrale.

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 centrala procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.), are valoarea maximă admisa de 40%, iar coeficientul de utilizare a terenurilor maxim admis este 1,2.

Regulamentul de urbanism, aferent Planului Urbanistic General se va completa cu Regulamentul de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - Zona centrală (P.U.Z.), a cărui elaborare se înscrie în etapa de următoare.

13.2. Zona instituții și servicii publice - U.T.R. "Is"

Funcțiunea predominanta: instituții și servicii publice

Este reprezentată la nivelul localității Scoarța de U.T.R.-urile IS.

Utilizări permise:

- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- servicii;
- comerț.

Utilizări interzise

- construcții destinate animalelor mari la distanța mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de proiecție 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 trebuiese tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejmuiri, 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 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.)

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

În mod practic P.O.T. exprima 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 admise pentru P.O.T.:

- 40 % pentru U.T.R. IS;

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.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.: 1,20 pentru U.T.R. IS;

pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-

ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Scoarța, în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

Regimul de înălțime

- nu trebuie să depășească P + 1 + M sau P + 2.

13.3. Zona de locuit, servicii și funcțiuni complementare – U.T.R. "Lm"

13.3.1. 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 LM ;
- 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;
- turism;
- servicii;
- comerț.
- parcări de vehicule

13.3.2. Utilizarea terenului

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+1+M niveluri de-a lungul drumurilor naționale;
- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P + 1 + M niveluri de-a lungul celorlaltor categorii de drumuri de pe teritoriul localităților comunei: pentru satul Scoarța - U.T.R. Lm_1, respectiv U.T.R.-urile Lm de pe teritoriul localităților componente;
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, etc., parcări);
- 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 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.

13.3.3. 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 3.000 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 fiecare zonă neconstruită se va elabora P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal), care va respecta prescripțiile aferente Planului Urbanistic General.

Pentru fiecare obiectiv care reprezintă una din subzonele funcționale din cadrul zonei de locuințe se va elabora P.U.D.

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 Lm, 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 egală cu jumătatea înălțimii la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m 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, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în toate cazurile de mai sus, se majorează la:

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii, distanța până la limita acesteia va fi de minim 4m.
- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii care la limita de proprietate prezintă calcan, distanța până la limita acesteia va fi de minim 6 m.

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, salubrizare, 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, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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; o imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejmuiri, 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.

13.3.4. Posibilități maxime de utilizare a terenurilor

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

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

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 recomandă un P.O.T. de 35%.

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 admisa și reprezintă raportul dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

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

- 1,20 pentru U.T.R.-rile Lm;
- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Scoarța, pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal.

În localitățile aparținătoare comunei Scoarța, funcția dominantă o reprezintă locuirea, majoritatea gospodăririlor 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 + 2 (P + 1 + M) niveluri.

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

13.4. Zona de activități productive industriale sau agricole – U.T.R. "A" și "Id"

13.4.1. Generalități.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstracta" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

13.4.2. Utilizarea terenului

Utilizări admise

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;

- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii;
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 5000 mp;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină; rezervoare de hidrocarburi, stații de pompare hidrocarburi.
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură paza și securitatea unităților;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii
- unități agrozootehnice

Utilizări admise cu condiționări

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;
b) servicii pentru afaceri;
c) instituții financiare sau bancare;
d) poșta și telecomunicații

2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producție manufacturieră;
b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Utilizări interzise

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

13.4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de 1500 mp și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor

parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare

sau asociere.

Amplasarea clădirilor fața de aliniament

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de 5 m;
- pentru construcțiile noi retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor

Județene existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de 20 m;

- pentru construcțiile noi retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Comunale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de 18 m;
- aliniament fata de DC sau drumurile locale în cazul în care se va elabora P.U.Z. pentru zonele cu mica producție.;
- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau

instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanța egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referința, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;

Amplasarea clădirilor unele fața de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte

norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 5,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor asigura printr-o colectoare paralelă cu drumurile principale;
- la parcelele de colț accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afară drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere fața de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de

minimum 1,20 m;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,00 m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,00 m
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,00 m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice .

Aspectul exterior al clădirilor

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înălțimi sub 4 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competențe care administrează resursele de apă.

Spații libere și spații plantate

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de 2,00 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea

spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomodă circulația pe drumurile publice.

13.4.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Activitate	P.O.T. maxim
Unități de depozitare	40
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	40
Unități de producție agricolă/silozuri	40
Sere	90

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

În situația când din punct de vedere cadastral, corpul de proprietate este împărțit în mai multe parcele cu categorii de folosință diferite raportarea se va face la suprafața de teren ce are folosința de curți-construcții. Este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a terenului (corpului de proprietate) dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

Coeficient maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim admis pentru construcții cu înălțimea de maxim 7,0m (înălțime convențională pentru două niveluri):

Activitate	Hmaxim (metri)	C.U.T. maxim
Unități de depozitare	7,00	0,8
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,00	0,8
Unități de producție agricolă/silozuri	7,00	0,8
Sere	7,00	0,4

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,00 m se reglementează un C.U.T. volumetric maxim (mc/mp de teren) de:

Activitate	Hmaxim (metri)	C.U.T. maxim

Unități de depozitare	10,00	1,2
Unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,00	1,6
Unități de producție agricolă/silozuri	15,00	2,0
Sere	10,00	0,4

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T. volumetric) - reprezintă raportul dintre volumul construcției (m^3) și suprafața terenului cu folosință curți construcții (sere, solare). În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol. Este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a parcelei dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

13.5. Zona pentru căi de comunicație - U.T.R. "Cc"

Generalități: caracterul zonei

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Întrucât aspectul general al comunei este puternic influențat de imaginile oferite de către principalele cai de acces rutiere și feroviare, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice in acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi, astfel se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile din drumurile publice;

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul O.U.G. nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul S.N.C.F.R.

13.5.1. Subzona căilor rutiere

Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate

- parcaje publice
- lucrări de terasamente
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor prin mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis in localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

Utilizări admise cu condiționări

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);

Utilizări interzise

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea drumului expres și a dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și supraterane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publica rutieră : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice:
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

13.5.1.1. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8.0 metri pe străzi de categoria III și 10.0 metri pe străzi de categoria II și I;

Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanța minimă între clădiri va fi egala cu media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- distanta de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese in clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi in care se desfășoară activități permanente;

- in toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție fata de incendii.

Circulații și accese

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulație publica;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Staționarea autovehiculelor

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

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără sa obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

- înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

În acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire sa se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

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

- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep

de pe înălțimile înconjurătoare;

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura prepararea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Spatii libere și spatii plantate

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității

- suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporție de minim 40% formând de preferința o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.00 m înălțime, intre cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

13.5.1.2. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. volumetric maxim = 15 mc./mp. Teren

13.5.2. Subzona căilor ferate

Prin lege (OUG 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 20m 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 către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și care nu pun in 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.

- limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice *- este fâșia de teren în limita de 20,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările completările ulterioare;*

- limita zonei de protecție a infrastructurii feroviare publice *- este fâșia de teren în limita de 100,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare.*

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 deșeuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia 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 și Infrastructurii (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMTIC 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 acesteia, **numai pe baza de studii** privind implicațiile asupra

feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (HG 525/1996 republicată, art.20, a1.7);

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 și Infrastructurii (HG 525/1996 republicată, art.20 al.8);

d) activități economice terțiare, specifice funcțiunii aferente infrastructurii de transport, funcțiunii de servicii, sportive și de producție nepoluante.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF„CFR"SA are dreptul să amplaseze temporar:

a) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, 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.

Bilanțul teritorial feroviar propus:

Teritoriul **comunei Scoarța** este străbătut de linia CF 116 Filiași- Cărbunești-Târgu Jiu-Livezeni, de la km. CF 53+292 la km. CF 64+286 precum și alte linii funcționale și nefuncționale cuprinse în acest perimetru, organizate astfel: - Interstația CF Pojogeni - Copăcioasa, km CF 53+292 - km CF 56+222; - Stația CF Copăcioasa, km CF 56+222 km CF 57+855; - Interstația CF Copăcioasa Lunca Budieni, km CF 57+855 km CF 63+183 (firul de sus); km CF 57+855 km CF 62+859 (firul de jos); - Stația CF Lunca Budieni, km CF 63+183 - km CF 63+943; - Interstația CF Lunca Budieni - Tg. Jiu, km CF 63+943 - km CF 64+286; Pe teritoriul comunei Scoarța există următoarele intersecții cu drumuri: Treceri la nivel funcționale pe **linia CF 116 Filiași-Cărbunești-Târgu Jiu-Livezeni**: - TN km CF 54+005, intersecție cu Drum Agricol Scoarța; - TN km CF 56+410, intersecție cu DC 20 Copăcioasa-Pojogeni; - TN km 57+635, intersecție cu DJ 663 Dâmbova-Budieni; - TN km 59+510, intersecție Fir II cu strada DC 83 Pișteștii din Deal-Budieni; - TN km 60+380, intersecție Fir I cu DS 19 Văleni.	
Bilanțul suprafeței de teren ce reprezintă infrastructura feroviară	
Suprafața de teren ce reprezintă infrastructura feroviară – INTRAVILAN S= 5.51 ha	**Suprafața de teren ce reprezintă infrastructura feroviară – EXTRAVILAN S= -67.65 ha**
Total suprafață de teren ce reprezintă infrastructura feroviară pe teritoriul comunei Scoarța, județul Gorj: S=731591mp	

13.6. Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement - U.T.R. "Sp"

13.6.1. Generalități. Caracterul zonei.

Zona este dedicată activităților de agrement desfășurate în cadrul natural, în vecinătatea pădurilor din sau din afara intravilanului. Terenurile sunt în general pajiști adiacente lizierei pădurilor.

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc.

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Subzone:

Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.

13.6.2. Utilizare funcțională.

Utilizări admise

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport si alte activități în aer liber compatibile;
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, alimentație publică;
- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- picnic;
- sport în aer liber;
- echitație;
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje;
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber sau componente ale amenajării peisajere.

Utilizări admise cu condiționări

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
- să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la „Utilizări admise" și „Utilizări admise cu condiționări". Această reglementare are caracter definitiv

și nu poate fi modificată prin P.U.Z.
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

13.6.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- să aibă front la stradă / drum;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 2000 mp.

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

Se recomandă comasarea parcelelor în scopul realizării unor facilități de agrement de mari dimensiuni.

Amplasarea clădirilor față de aliniament.
- clădirile se vor retrage cu cel puțin 8 m de la aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- clădirile se vor retrage cu cel puțin 6 m de la limitele laterale de proprietate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
- în cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Circulații și accese
- orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

Staționarea autovehiculelor
- staționarea autovehiculelor se va organiza în toate cazurile în interiorul parcelor.

Necesarul de parcaje:
- necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport

Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport

Săli de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 200 mp de teren
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp de teren

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp luciu de apă.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol, pe terenul unităților de agrement.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter, etaj și mansardă), (parter, etaj și etaj retras), (demisol parter și mansardă]) sau (demisol parter și etaj retras). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R - etaj retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor

exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Condiții de echipare edilitară.

Zona e echipată edilitar complet, racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

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

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Jiu.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din domeniul public.

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia

reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se vor folosi materiale naturale - lemn, piatră - pentru a nu diminua caracterul natural al zonei. Împrejmuirile pot fi realizate și numai prin vegetație / garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

13.6.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 10 %, sau conform normelor tehnice specifice.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor / construcțiilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0,25 mp ADC/mp teren, sau conform normelor tehnice specifice.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

13.7. Zona pentru echipare tehnico - edilitară – U.T.R. "Te"

Pe teritoriul comunei Scoarța, sunt rezervate terenuri destinate amplasării stațiilor de epurare, puțuri forate, bazine apă.

13.7.1. Generalități. Caracterul zonei.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apa, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare si reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de

orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

13.7.2. Utilizare funcțională.

Utilizări admise.

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale;

Utilizări admise cu condiționări.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

Utilizări interzise.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

13.7.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500,00 mp și un front la stradă de minim 15,00 m.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

Amplasarea clădirilor față de aliniament.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 5,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Circulații și accese.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezervă maxim 40 % din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10,00 m.

Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

Condiții de echipare edilitară.

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp;

Împrejmuiri.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori

și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

13.7.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 50 %, sau conform normelor tehnice specifice.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1,5 mp ADC/mp teren, sau conform normelor tehnice specifice.

Restricții provizorii recomandate

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localității;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității Scoarța se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996

Expunerea la riscuri naturale

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

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

13.8. Zona pentru gospodărire comunală – U.T.R. - "Gc"

13.8.1. Generalități: caracterul zonei.

Zona GC reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură

servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC_1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;

GC_2 - subzona cimitirelor.

13.8.2. Utilizarea terenurilor

Utilizări admise.

GC_1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale,

magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

GC_2 - cimitire și clădiri anexă:
- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Utilizări admise cu condiționări.

GC_1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

GC_2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 metri față de locuințe;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 m.p. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

Utilizări interzise.

GC_1 - conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.

GC_2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

13.8.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

GC_1, GC_2:
- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice;

Amplasarea clădirilor fața de aliniament

GC_1,GC_2:
- Conform normelor specifice

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

GC_1,GC_2:

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare

Amplasarea clădirilor unele fața de altele pe aceeași parcelă

GC_1,GC_2:

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Circulații și accese.

GC_1,GC_2:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

Staționarea autovehiculelor.

GC_1,GC_2:

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

GC_1,GC_2:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.0 metri.

Aspectul exterior al clădirilor

GC_1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

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

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

GC_2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Condiții de echipare edilitară.

GC_1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

GC_2 - se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Spații libere și spații plantate

GC_1 - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

GC_2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

Împrejmuiri.

GC_1 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

GC_2 - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de 2,00 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

13.8.4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).

GC_1 - P.O.T. maxim = 50% - raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale , suprafețele ocupate de mobilierul urban.

GC_2 - suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații, 5 % plantații și 1 % construcții (altele decât locul de veci).

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.).

GC_1 - C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp.teren

GC_2 - C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC/mp.teren - raportul dintre aria

desfășurată și suprafața terenului

În acest caz aria construită desfășurată (ADC) include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

13.9. DS - Zona cu destinație specială – U.T.R. "Ds"

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI 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/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.*

(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:

- 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);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- 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 alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile 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, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea 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.

CAPITOLUL V. PREVEDERI PRIVIND MODUI DE OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

13.10. Terenuri ocupate de căi de comunicație

13.10.1. Generalități: caracterul zonei.

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - autostrăzi - 50 m;
  - drumuri județene - 20 m;
  - drumuri comunale - 18 m;
- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- Autorizarea lucrărilor, construcțiilor, amenajărilor amplasate în zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000 și a Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006 ;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995);

13.11. Perdele de protecție

13.11.1. Generalități: caracterul zonei.

Față de orientarea impusă de direcția vânturilor dominante, la amplasarea perdelelor forestiere de protecție se va ține seama și de caracteristicile reliefului, de forma suprafețelor protejate, de condițiile de împărțire a acestora în parcele de cultură, de poziția drumurilor, a canalelor de irigații și a rețelelor electrice etc.

Se va evita pe cât a fost posibil fragmentarea parcelelor de cultură, astfel că și distanțele (orientative) dintre perdele au fost modificate în funcție de condițiile locale.

Perdelele forestiere pentru protecția câmpului se vor amplasa la următoarele distanțe față de:

- drumuri de tarla - în imediata apropiere;
- canale de irigație - în imediata apropiere a drumurilor ce le deservesc;

Amplasarea fața de drumurile județene și naționale

În cazul în care drumurile naționale și județene constituie limite de tarla, se va evita amplasarea perdelelor forestiere de protecție a câmpului, pe limita acestora, deoarece instrucțiunile AND privind plantațiile rutiere prevăd o distanță minimă de amplasare față de drum de 30 m, astfel perdelele de protecție au fost amplasate la 30 de m distanță de limitele drumului județean.

Lățimea perdelelor forestiere

Se vor respecta normele tehnice în vigoare privind amplasarea perdelelor forestiere.

Amenajări interzise:

– descărcare arheologică

Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

13.12. Terenuri aflate permanent sub ape

Lățimea zonelor de protecție in lungul cursurilor de apa (conform legii nr. 107 din 1996, Anexa 2 – legea apelor)

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10 - 50	51 - 500	Peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5 - 2,5	2,6 - 5,0	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă;	5	10	15
- spre interiorul incintei.	3	4	4

c) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5 - 2	2,1 - 5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- canalul cu debit instalat până la 10 m^3/s;	1	2	3
- canal cu debitul instalat de la 10 m^3/s la 50 m^3/s;	2	3	4
- canal cu debitul instalat peste 50 m^3/s	3	4	5

Notă:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

13.13. Terenuri forestiere

13.13.1. Generalități: caracterul zonei.

(1) Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art. 2 alin. 1

și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

(2) Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic din 19.03.2008) proprietatea forestieră nu poate fi divizibilă sub limita de 1ha .

(3) Intervențiile în zonă se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic din 19.03.2008.

13.14. Terenuri agricole

13.14.1. Generalități: caracterul zonei.

(1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 - republicată, art. 92, alin. 1 - "amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă" .

Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin.2: " Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă".

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole;

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

Întocmit,

Urb. Fîntînă Marian

Verificat,

Arh. Pasăre Viorel Dorel

Municipiul Tg-Jiu, Strada Iosif Keber, Nr.1 S.C. SCUAR S.R.L. urbanism-amenajarea teritoriului RO 12625321 J18/10/2000

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Viorel Dorel D. PASĂRE arhitect DE SPECIALITATE CU DREPT DE SEMNĂTURA