**Actualizare Plan Urbanistic General şi**
**Regulament Local de Urbanism**
**Comuna Vârfuri, judeţul Dâmbovița**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**EDIȚIA 2015**

**Proiect nr. : 0A40/2015**
**Beneficiar: COMUNA VÂRFURI prin CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VÂRFURI și**
**JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA**
**Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.**

# Colectiv de elaborare :

**ADMINISTRATIV**

**Manager Proiect : arh. Mircea Nițescu _____**

**COLECTIV DE ELABORARE URBANISM**

**PROIECTAT,**
**arh. urb. Mircea NIŢESCU**

**_____**

**VERIFICAT,**
**arh. urb. Dan NIŢESCU**

**_____**

# CUPRINS


**I. PRESCRIPŢII GENERALE ..... 4**

I.1 DOMENIU DE APLICARE ..... 4
I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII ..... 4
I.3 CONDIŢII DE APLICARE ..... 5
I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ..... 5
I.5 CONDIŢII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR ..... 5
I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ ..... 8
I.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ŞI ZONE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE ..... 9
I.8 ZONE CU RISC NATURAL ŞI ANTROPIC ..... 10

**II. PRESCRIPŢII SPECIFICE ..... 11**

II.1. ZONE PENTRU LOCUINȚE - L ..... 11
II.2 ZONE PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS ..... 18
II.3 ZONE MIXTE ..... 24
II.4 ZONE PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE - ID ..... 31
II.5 ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT- SP ..... 35
II.6 ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ȘI A AMENAJĂRILOR AFERENTE - T ..... 41
II.7 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ECHIPARE EDILITARĂ - GC ..... 45
II.8 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH ..... 49
II.9 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX ..... 53
***EX1 - ZONE AFERENTE LUCRARILOR DE INFRASTRUCTURA TEHNICA MAJORA, INCLUSIV ZONELE DE PROTECTIE ALE ACESTORA*** ..... 53
***EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITAȚI AGRICOLE.*** ..... 55
***EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI FORESTIERE.*** ..... 55
***EX4 - ZONE CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE*** ..... 56

**III. ANEXE ..... 57**

III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VÂRFURI ..... 57
III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ŞI MEDIUL DE VIAŢĂ AL POPULAŢIEI – ZONE DE PROTECŢIE SANITARĂ ŞI HIDROGEOLOGICĂ ..... 58
III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECŢIA REŢELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAŢĂ ŞI SUBTERANE ..... 61
III.4 DEFINIŢII AI TERMENILOR UTILIZAŢI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ..... 61
III.5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA COMUNA VÂRFURI ..... 65

# I. PRESCRIPŢII GENERALE

## I.1 DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Vârfuri, precum şi în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Vârfuri a fi efectuate până în anul 2025, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Vârfuri.

**1.2.** Pentru zonele din extensiile de intravilan acolo unde este necesară reparcelarea, orice lucrări sunt condiţionate de elaborarea şi aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ţine seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice şi urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Vârfuri, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

## I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAŢII

**2.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 si 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate şi care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Vârfuri.

**2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al comunei.**

**2.3.** Regulamentul local de Urbanism şi Planul Urbanistic General preiau şi promovează direcţiile şi strategiile de dezvoltare prezente în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului superioare, respectiv Secţiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Naţional, Strategia de Dezvoltare a Judeţului Dâmbovița. Prezentul PUG şi Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncţiilor şi valorificarea potenţialul de dezvoltare al comunei Vârfuri.

**2.4** Documentaţiile de urbanism zonale şi de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Vârfuri după adoptarea Planului Urbanstic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor şi UTR-urilor propuse în acesta. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi modificările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale** elaborate pentru zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerenţa şi confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât şi ale teritoriului învecinat.
**Planul urbanistic de detaliu** stabileşte reglementări noi numai cu privire la distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu **NU** modifică funcţiunea şi indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

**2.5** Zona de studiu şi zona reglementată în documentaţiile de urbanism zonale şi de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Vârfuri dupa aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimesionate astfel încât să se asigure o relaţie coerentă cu vecinătatea şi cu cadrul urban existent al comunei Vârfuri, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita soluţii de circulaţie care fragmentează fluxurile de circulaţie existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluţiile de circulaţie de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.**2.6** Conform *O.U.G 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul* iniţiativa elaborării documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aparţine exclusiv autorităţilor administraţiei publice, cu excepţia planurilor urbanistice zonale prevăzute la art. 32 alin. (2) lit. c) din OUG 7/2011, şi a planurilor urbanistice de detaliu care pot fi iniţiate şi de către persoane fizice şi juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism şi după caz, a unui aviz de oportunitate.

## I.3 CONDIŢII DE APLICARE

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27 iunie 1996 şi le detaliază.
**3.2.** Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director şi reglementator. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum şi în conţinutul regulamentului.
**3.3.** În cazul operaţiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcţii şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate şi aprobate conform legii.

## I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**4.1.** Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT si alte modificari conform legislaţiei în vigoare.
**4.2.** Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situaţii:
- condiţii dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinaţii semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configuraţia urbană locală sau generală comunei.

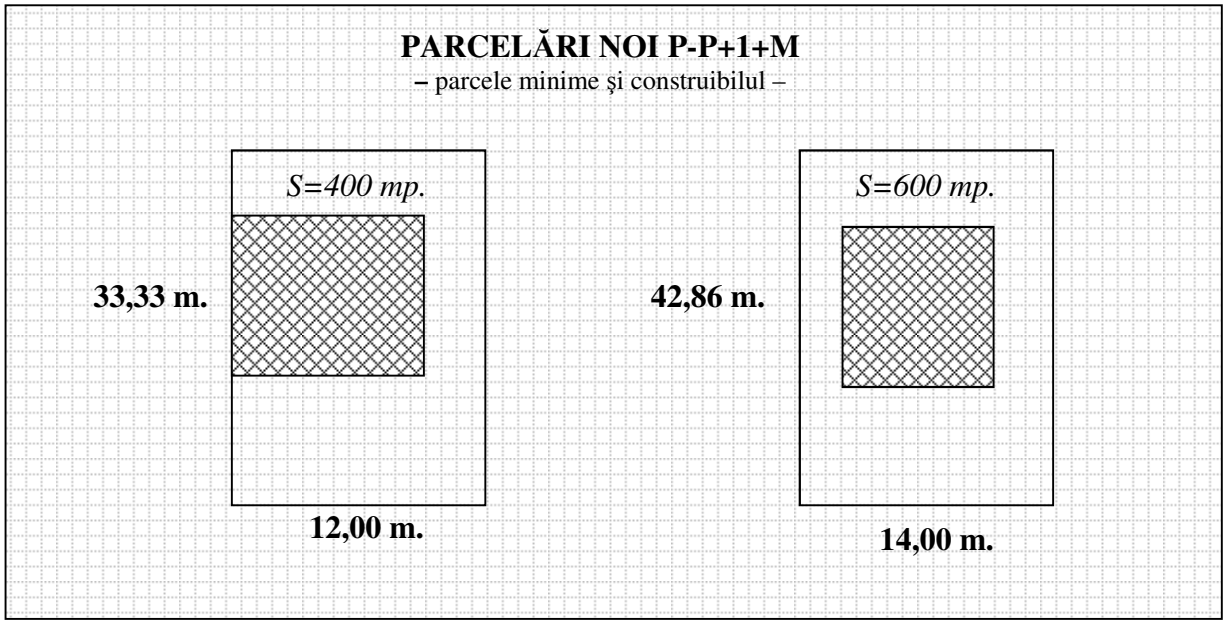
**4.3.** Modalităţile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- modificarea distanţelor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoţite de ilustrare de arhitectură, cu avizul de oportunitate al Consiliului Judeţean Dâmboviţa şi a Consiliului Local Vârfuri, conform legislaţiei în vigoare;
- modificarea uneia dintre condiţiile stipulate în PUG privind funcţiunile admise, regimul de construire, înălţimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil şi retragerea clădirilor faţă de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi aprobate de Consiliul Judeţean Dâmboviţa şi Consiliul Local al comunei Vârfuri, conform legislaţiei în vigoare.

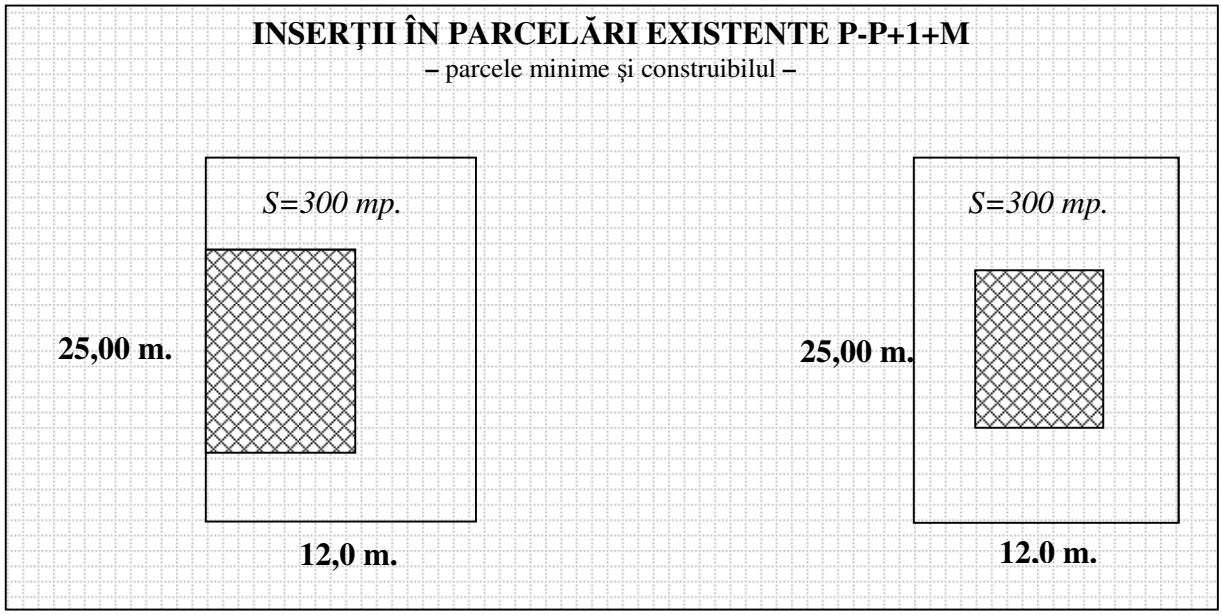
**4.4.** Iniţierea elaborării a documentaţiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ se va realiza conform legislaţiei specifice în vigoare.

## I.5 CONDIŢII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

**5.1.** Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiţii:

| CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE | REGIM DE CONSTRUIRE | U/M | OBSERVAŢII |
|---|---|---|---|
| **PARCELĂRI NOI P – P+1+M NIVELURI** | | | |
| front minim | cuplat | 12 metri | POT maxim în zone rezidenţiale = 35% |
| | izolat | 14 metri | |
| suprafaţa minimă | cuplat | 400 mp. | |
| | izolat | 600 mp. | |
| raport între lăţimea şi adâncimea parcelei | Intre 1/1 si 1/3 | | |
| | | | |
| **INSERŢII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+1+M NIVELURI** | | | |
| front minim | înşiruit | - | POT maxim în zone rezidenţiale = 35% |
| | cuplat, izolat | 12 metri | |
| suprafaţa minimă | înşiruit | - | |
| | cuplat, izolat | 300 mp. | |
| raport între lăţimea şi adâncimea parcelei | maxim 1/3 | | |




**5.2.** Parcelele cu suprafaţa sub 300 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicaţie rutieră sunt considerate neconstruibile până la elminarea disfuncţiei.

**5.3.** Pentru parcelele cu o suprafaţă între 1500 mp şi 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 şi 1/5, modul construirii se va preciza prin PUD.

**5.4.** Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condiţiile de construibilitate; împărţirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în 4 sau mai multe loturi se va face în baza P.U.Z. parcelare.

**5.5.** Parcelele sunt considerate construibile şi autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitaţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**5.6.** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**5.7.** Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare,

străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**5.8.** Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se constată că nu se modifică relieful în zonă (atât în intravilan, cât şi în extravilan), indiferent de importanţa şi destinaţia construcţiei.

**5.9.** Amplasarea construcţiilor pe parcela, cat si autorizarea executării acestora se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGU, astfel:

- Igiena si confortul urban se realizeaza atât prin respectarea normelor de însorire si iluminat natural – orientarea corectă a constructiilor conform cerintelor functionale, cât si prin amplasarea constructiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.
- Orientarea constructiilor faţă de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice în vigoare.
- Pentru obiective publice cuplate cu locuinţe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spatiilor publice si a birourilor.
- Constructiile vor fi orientate astfel încât durata minima de insorire conform normelor sanitare să fie de o oră si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel putin jumătate din numărul încăperilor de locuit si de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- În zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ sau PUD, concretizate prin reteaua stradală, orientarea, distantarea şi dimensionarea constructiilor vor asigura durata minimă de însorire.
- Pentru a evita amplasarea locuintelor în zona de umbră, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelăriIor si a retelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata mimimă de însorire de 1 ora si 30 min. la solstitiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabilă (sud).

**5.10.** Parametrii sanitari care trebuie să fie respectaţi la proiectarea şi execuţia locuinţelor sunt:

- suprafaţa minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafaţa minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălţimea sub plafon = 2,60 m.

Încăperile principale de locuit şi bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uşi, ferestre, care să permită ventilaţia naturală.

Iluminatul natural în camerele principale şi bucătărie trebuie să permită desfăşurarea activităţilor zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilaţia naturală în bucătărie, baie şi cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, şi prin păstrarea liberă a unui spaţiu de 1 cm sub uşile interioare.

Ghenele tehnice şi toboganul de deşeuri solide se izolează acustic şi se prevăd cu posibilităţi de acces pentru curăţare şi decontaminare periodică.

Pereţii, planşeele şi puţul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor şi vibraţiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferenţe în funcţie de destinaţia încăperii:

- baie şi W.C. - 22°C;
- camera de zi - 22°C;
- dormitoare - 20°C.

Planificarea spaţiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- să permită circulaţia comodă a copiilor, persoanelor în vârstă şi a celor cu dizabilităţi, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcţiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a uşilor interioare.

băile şi W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit şi a bucătăriilor. Finisajele interioare şi dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcţia, finisarea şi dotarea locuinţelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior şi să asigure izolarea higrotermică şi acustică corespunzătoare.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere faţă de camerele învecinate din aceeaşi locuinţă, faţă de locuinţele învecinate şi faţă de zgomotul produs de instalaţiile aferente locuinţei, clădirii sau spaţiilor învecinate cu altă destinaţie decât cea de locuit.

## I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

**6.1.** Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

(1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
(2) regimul de construire;
(3) înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

**6.2.** Pentru toate unităţile teritoriale de referinţă situate în zonele de protecţie ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcţiilor conformă legislaţiei specifice în vigoare.

**6.3.** Pentru toate unităţile teritoriale de referinţă situate în zonele de protecţie ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislaţia specifică în vigoare.

**6.4.** Regulamentul este alcătuit pentru zonele, subzone şi unităţi teritoriale de referinţă:

**L – ZONE PENTRU LOCUINŢE**

**Li –** subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu;

**POT: 35%; CUT: 1.00; Regim maxim de inaltime: P+1+M sau D+P+1; Hmaxim cornisa= 8,00 m**

**Lc –** subzona de locuire colectivă situată în ansambluri rezidenţiale cu regim de construire discontinuu**;**

**POT: 30%; CUT: 1.50; Regim maxim de inaltime: P+3E; Hmaxim cornisa=12,00 m;**

**IS – ZONE PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII DE INTERES GENERAL**

**IS –** zona instituţiilor publice şi serviciilor de interes general ;

**POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălţime: P+1+M sau D+P+1; Hmaxim cornişă= 10,00 m**

**ZONE MIXTE**

**L/IS –** subzona mixtă situată în ţesut tradiţional cu regim de construire discontinuu:

**POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălţime: P+1+M sau D+P+1; Hmaxim cornişă = 9,00 m**

**ID – ZONE PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE**

**ID –** zona unităţilor de productie industrială, situate pe parcele distincte si alte activităţi şi prestări/servicii industriale cuplate cu alte funcţiuni

**POT: 60%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălţime: - ; Hmaxim cornişă = 12,00 m / tehnologic**

**SP – ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT**

**SP1 –** subzona spaţiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spaţii verzi de agrement cu acces nelimitat;

**POT: 15%; CUT: 0,15; Regim maxim de înălţime: P; Hmaxim cornişă: 3,00 m;**

**SP1 –** subzona amenajări sportive;

**POT: 85%; CUT: - ; Înălţimea clădirilor şi a instalaţiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;**

**SP2 –** subzona spaţiilor verzi cu destinaţie tehnică (culoare de protecţie pentru infrastructura de comunicaţie rutieră sau feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

**POT: - ; CUT: -; Regim maxim de înălţime: - ; Hmaxim cornişă: - m**

**SP3** – subzona vegetației forestiere cu rol de stabilizare a versanților din intravilan.

**POT: - ; CUT: -; Regim maxim de înălţime: - ; Hmaxim cornişă: - m**

**T - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ŞI A AMENAJĂRILOR AFERENTE**

**POT: 85%; CUT: - ; Regim maxim de înălţime: - ; Hmaxim la cornişă: - m**

**GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ECHIPARE EDILITARĂ**

**GC/TE** – subzona construcţiilor, instalaţiilor şi a amenajărilor aferente gospodăriei comunale şi echipamentelor tehnico-edilitare;

**$POT_{maxim}$: 85%; $CUT_{maxim}$: - ; Regim maxim de înălţime: - ; Hmaxim cornişă -;** Înălţimea clădirilor şi a instalaţiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare.

**GC** – subzona cimitirelor;

**$POT_{maxim}$: 85%; $CUT_{maxim}$: 1,0; Regim maxim de înălţime: P; Hmaxim la cornişă: 3,00 m;**

**TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ**

**POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălţime: - ; Hmaxim cornişă:- m.**

**EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

**EX1** – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecţie ale acestora;

**EX2** – Zone rezervate pentru activităţi agricole;

**EX3** – Zone rezervate pentru activităţi forestiere;

**EX4** – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

**6.5.** Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a comunei Vârfuri în perioada 2015-2025, evoluţie bazată pe analiza critică a situaţiei existente şi identificarea elementelor de potenţial şi a disfuncţiilor.

**6.6.** Totodată regulamentul ţine seama de modificările apărute legislaţiei specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului şi a construcţiilor (Legea 350 din 6 iulie 2001 si Legea 50/1991 cu modificările ulterioare şi alte acte normative şi ordine implicite.).

## I.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ŞI ZONE DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE

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

**7.2.** Autorizarea executării construcţiilor în parcurile naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legiim se face cu avizul conform al Ministerului Mediului şi Pădurilor şi Ministerul Dezvoltării Regionale şi al Turismului.

**7.3.** Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu descărcare de sarcină şi avizul conform al Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi al Administraţiei Publice.

**7.4.** Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor prevăzute la alineatul 7.3.

| MONUMENTE CLASATE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010 (LMI 2010) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.crt.** | **Nr. Crt. LMI** | **Cod LMI** | **Denumire** | **Localitate** | **Adresă** | **Datare** |
| M1 | 1129 | DB-II-m-B-17754 | Biserica „Toţi Sfinţii", „Buna Vestire" | sat VÂRFURI, comuna VÂRFURI | | 1862 |

## I.8 ZONE CU RISC NATURAL ŞI ANTROPIC

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

**8.2.** În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale şi geotehnic aferent Planului Urbanistic General prezent.

**8.3.** Autorizaţia de construire în zonele cu risc natural şi antropic, se eliberează în conformitate cu competenţele stabilite prin Legea 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) şi Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene cu avizul primarilor localităţilor vizate.

**8.4.** Proiectul pentru autorizarea construcţiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcţiile încadrate în categoriile de importanţă normală, deosebită şi excepţională se va face verificarea de către un verificator $A_f$ atestat.

**8.5.** Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum şi pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Vârfuri se va respecta zona de protecţie pentru cursurile de apă impuse de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

**8.6.** Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărţilor cu zonarea geotehnica şi a probabilitaţii de producere a alunecarilor de teren de risc de instabilitate.

**8.7.** Pentru zonele cu probabilitate medie de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcţiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcţiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilităţii versantului la încercările suplimentare create de construcţii;
- se vor proiecta construcţii uşoare;
- nu se vor executa lucrări de săpături de anvergură pe versant (şanţuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundaţii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpături;
- se vor dirija apele din precipitaţii prin rigole bine dimensionate şi dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanţă corespunzătoare faţă de construcţiile ce urmează se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate şi cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

# II. PRESCRIPŢII SPECIFICE

## II.1. ZONE PENTRU LOCUINȚE - L

### CAP. 1 GENERALITATI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcţionale:

**Li** – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.

**Lc** – subzona de locuire colectivă situată în ansambluri rezidenţiale cu regim de construire discontinuu.

Subzonele funcţionale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiune;
- regim maxim de înălţime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.
- includerea în zona de protecţie a monumentelor;

### SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - L -

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

**Li**

- locuinţe individuale şi colective mici şi anexe gospodăreşti aferente acestora;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice.
- împrejmuiri, căi de acces pietonale şi private, parcaje, spaţii plantate;
- micro-obiective tehno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate şi nu vor afecta aspectul şi configuraţia urbanistico-arhitecturală a subzonelor;

**Lc**

- locuinţe colective mici cu maxim P+3 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) ;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.
- micro-obiective tehno-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

**Li+Lc**

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, ţesături, materiale tradiţionale de construcţie, şi alte activităţi specifice comunei) cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **250** mp ADC (arie desfăşurată construită) şi 100 mp AC (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD a functiunii de locuire va fi de minim 30%;
- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea constructiilor de locuinte înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane). In cazul în care se doresc astfel de construcţii se vor intocmi documentatii de urbanism (PUZ şi RLU).
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus-menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;
- dimensionarea zonelor de protecţie sanitară la nivelul de zgomot se va face în aşa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate şi respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014 ;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă care intră sunt incidenţa normativelor de protecţie sanitară şi sănătatea populaţiei;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (si dimensiunea maxima de 6 mp), regulile si conditiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

**Li+Lc**

- La baza proiectării construcţiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restrictii pentru protectie sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize) ;

- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**
**Li+Lc**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind improprii de construit sunt interzise construcțiile definitive cu excepția celor necesare stopării fenomenelor de alunecare si a anexelor gospodărești de mici dimensiuni ce nu necesită fundare.
- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile).
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).**
**Li+Lc** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă **Li (locuințe individuale)** | | Dimensiune minimă **Lc (locuințe colective)** | |
|---|---|---|---|---|
| | Suprafaţa $m^2$ | Front m. | Suprafaţă $m^2$ | Front m |
| Cuplat | 400 | 12 | 800 | 20 |
| Izolat | 600 | 14 | 1000 | 25 |
| Parcelă de colţ | 600 | 14(2*7) | 800 | 20(2*10) |

**(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.**

**In zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor pentru locuințe individuale (Li) va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 12.**

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.**
**Li+Lc**

În zonele constituite dispunerea clădirilor faţă de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiţii:

- clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim 5.00 metri, cu condiţia să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

- construcţiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranţă a D.J., sau D.N.;
- Amplasarea clădirilor faţă de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG şi RLU prin documentaţii de PUZ şi PUD, se va face conform documentaţiilor aprobate si in corelare cu prezentul regulament de urbanism;

**In cazuri exceptionale, când configuraţia terenului nu permite amplasarea constructiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă stabilită prin studiul geotehnic.**

## ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**Li+Lc**

- Se vor respecta distantele minime obligatorii faţă de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităţilor, sau din necesităţi de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.
- Distanta minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietăţii, îngrădită sau nu, este de 2,00 m si de minim 0,60 m pentru fatadele fara deschideri .

## ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

**Li + Lc**

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; pozitia lor fiind conditionată de recomandările stabilite prin studiul geotehnic.
- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu 1/2 din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.).
- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră si jumătate la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

**Li+Lc**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersectii, iar numărul acceselor pe acelasi drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colt, accesul se va face, de regulă, din drumul mai putin important.
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
- Nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Lc**

**Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:**

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje si garaje.

## ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**Li + Lc**

- autorizarea construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- pentru locuinţe individuale şi colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 $m^2$ suprafaţă locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 $m^2$ arie desfăşurată;

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**Li**

- înălţimea maximă admisibilă la cornişă este egală cu distanţa dintre aliniamente;

| Subzone funcţionale | Înălţimea maximă admisă (cornisă) (metri) | Înălţimea maximă admisă (coamă) (metri) | Număr niveluri convenţionale (2.75 metri) |
|---|---|---|---|
| **Li** | 8 | 12 | P+1+M sau D+P+1 |
| **Lc** | 12 | 17 | P+3 |

- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- panta minimă admisă pentru acoperişuri este de 30%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor ( roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele);

- nu sunt admise goluri în faţade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decat cel prezent în vecinătatea construcţiei;
- se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza panouri pentru faţade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafaţă mare;
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile vor fi realizate obligatoriu în pantă şi se va utiliza acoperirea cu cu învelitoare ceramică (ţiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau ţiglă metalică de culoare maro, grena sau brun-roşcată;
- acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiţia de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- nu sunt admise intervenţii de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

## ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**Li + Lc**

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea retele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată şi construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coteţe, depozit de deşeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereţii fântânii trebuie astfel amenajaţi încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiţi din material rezistent şi impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereţii fântânii trebuie prevăzuţi cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălţime de 70-100 cm deasupra solului şi 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente şi impermeabile, iar articularea cu pereţii fântânii trebuie făcută în mod etanş. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiş care să o protejeze împotriva precipitaţiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecţie de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltraţiilor şi împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;
- îndepărtarea apelor uzate menajere şi fecaloid-menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate şi executate conform normelor în vigoare şi amplasate la cel puţin 10 m faţă de cea mai apropiată locuinţă;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurile menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului ;

- deşeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor.
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

## ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

**Li + Lc**

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, etc;
- se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum si în zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii si punerii în valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; întreaga suprafaţă de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spatii verzi, ambientale ;
- realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanţă care să nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.

**Li+Lc**

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinţă din materiale tradiţionale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă şi vor avea înălţimea maximă de 2,0 m.
- În cazul în care împrejmuirea va avea un un soclu opac acesta nu poate depăşii înălţimea de 0.60 metri.
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinţă din lemn cu înălţimea maximă de 2 m.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porţiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianţă), precum şi dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- marcarea limitei proprietăţii în cazul parterelor cu funcţiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

# SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

## ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**Li** : P+1+M sau D+P+1* : **$POT_{maxim}$= 35%**
**Lc** : P+3E* : **$POT_{maxim}$= 30%**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

## ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**Li** : P+1+M sau D+P+1* : **$CUT_{maxim}$= 1.00**
**Lc** : P+3E* : **$CUT_{maxim}$= 1.50**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

# II.2 ZONE PENTRU INSTITUŢII ŞI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS

## GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:
- funcţiunea dominantă;
- regim maxim de înălţime;
- necesităţile tehnologice ale activităţilor specifice;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.
- relaţia cu vecinătatea;
- aparteneţa la zonele protejate;

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - IS

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

**IS**

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii non guvernamentale, asociaţii, agenţii, foruri, etc. ;
- intervenţii pentru conservarea, consolidarea, restaurarea şi punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 cu modificările ulterioare şi Legii 422/2001 cu completările şi modificările ulterioare.
- construcţii de învăţământ – preşcolar, şcolar sau liceal – în funcţie de necesitate ;
- constructii de cultură ;
- construcţii de cult ;
- construcţii de sănătate;
- constructii financiar – bancare, asigurari ;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerţ cu amănuntul;
- parcaje;
- spaţii libere pietonale;
- spaţii plantate – scuaruri.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se permit clădiri cu **funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului** (*sedii de servicii şi instituţii publice sau private, care prin natura activităţii desfăşurate presupun un contact limitat cu publicul*) cu condiţia ca nivelul parterului şi al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spaţii accesibile locuitorilor – comerţ, expoziţii, restaurante, recreere, servicii profesionale şi colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiţia ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor şi să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- pentru parcelele unde există locuințe se admit locuințe noi și anexe gospodărești;
- se admite conversia în alte funcţiuni a locuinţelor situate în clădiri existente cu condiţia menţinerii a unei ponderi a locuinţelor de minim 30% din totalul ariei construite desfăşurate;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanţă de minim 100 m de instituţiile educaţionale;
- pentru unităţile care, prin specificul activităţii lor, necesită protecţie specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncţionale, ambulatorii de specialitate, creşe, grădiniţe, şcoli, se asigură o zonă de protecţie sanitară faţă de locuinţe, arterele de circulaţie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de instituţiile educaţionale;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă care intră sunt incidenţa normativelor de protecţie sanitară şi sănătatea populaţiei;
- construcţii provizorii;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, care uratesc arhitectura şi deterioreaza finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- Unităţi agricole ;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restrictii pentru protectie sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică ;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize).
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind improprii de construit sunt interzise construcțiile definitive cu excepția celor necesare stopării fenomenelor de alunecare si a anexelor gospodărești de mici dimensiuni ce nu necesită fundare.
- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile).
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.

- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

| Subzona funcţională | Dimensiune minimă a terenului* | |
|---|---|---|
| | Suprafaţa - mp. | Front - m. |
| Cuplat | 400 | 12 |
| Izolat | 600 | 14 |

*) constructiile insiruite sunt premise doar cu întocmire și aprobare PUZ ;

In zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300mp, iar frontul la stradă va fi de min. 9 m în cazul construcţiilor cuplate (un calcan lateral) si de min. 12 m în cazul construcţiilor izolate (patru fațade)

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri, cu respectarea profilelor transversale stabilite in plansele de circulatie.

În zonele constituite dispunerea clădirilor faţă de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiţii:

- clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanţă de minim **5.00** metri, cu condiţia să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcţiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranţă a D.N., D.J. sau D.C.;
- Amplasarea clădirilor faţă de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG şi RLU prin documentaţii de PUZ şi PUD, se va face conform documentaţiilor aprobate si in corelare cu prezentul regulament de urbanism;
- **In cazuri exceptionale, când configurația terenului nu permite amplasarea constructiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă stabilită prin studiul geotehnic.**

### ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Se vor respecta distantele minime obligatorii faţă de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităţilor, sau din necesităţi de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

- Distanta minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietăţii, îngrădită sau nu, este de 2,00 m si de minim 0,60 m pentru fatadele fara deschideri.

## ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; pozitia lor fiind conditionată de regimul de aliniere faţă de drumurile publice.
- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu 1/2 din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.);
- Unităţile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersectii, iar numărul acceselor pe acelasi drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colt, accesul se va face, de regulă, din drumul mai putin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
- Nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei sigurante a deplasării, îndeosebi în relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

## ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

| Subzone funcţionale | Înălţimea maximă admisă (cornisa) (metri) | Înălţimea maximă admisă (coama) (metri) | Număr niveluri convenţionale (4.0 metri) |
|---|---|---|---|
| **IS** | **10** | **14** | P+1+M sau D+P+1 |

- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri.

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile vor fi realizate obligatoriu în pantă şi se va utiliza acoperirea cu cu învelitoare ceramică (ţiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau ţiglă metalică de culoare maro, grena sau brun-roşcată;
- acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiţia de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- pentru clădirile care ating înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate faţadele, cu excepţia faţadelor comune cu alte construcţii;
- panta minimă admisă pentru acoperişuri este de 30%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în faţade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decat cel prezent în vecinătatea construcţiei;
- se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu sunt admise intervenţii de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

## ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea retele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată şi construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coteţe, depozit de deşeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereţii fântânii trebuie

astfel amenajaţi încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiţi din material rezistent şi impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereţii fântânii trebuie prevăzuţi cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălţime de 70-100 cm deasupra solului şi 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente şi impermeabile, iar articularea cu pereţii fântânii trebuie făcută în mod etanş. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiş care să o protejeze împotriva precipitaţiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecţie de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltraţiilor şi împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;

- unităţile pentru instituţii şi servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unităţile sunt obligate să îşi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unităţile sanitare (spitale de boli infecţioase, sanatorii antituberculoase, spitale de ftiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum şi de la orice unităţi care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenţi patogeni sau poluează cu substanţe chimice şi/sau radioactive, se vor trata în incinta unităţilor respective, asigurându-se dezinfecţia şi decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

## ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- spaţiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament şi linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **40** mp;
- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, etc;
- suprafata spatiilor verzi si plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă si protectie mediului, în vederea îmbunătăţirii microclimatului asezării umane; se vor respecta următoarele norme minimale:
  - pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ;
  - pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei ;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum si în zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii si punerii în valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; întreaga suprafaţă de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spatii verzi, ambientale ;
- realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanţă care să nu puna in pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.

- În vederea conservării specificului zonei, împrejmuirile vor avea un aspect asemănător cu împrejmuirile tradiţionale, în acord cu arhitectura clădirilor;
- Se recomandă porţile de intrare pe parcelă cu ancadrament din piatra și garduri cu soclu din piatra sau garduri in intregime din piatra ;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maximum 1,80 metri(sau conform inaltimii specifice zonei) iar cele laterale vor avea înălţimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porţiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianţă), precum şi dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- Marcarea limitei proprietăţii în cazul parterelor cu funcţiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

## SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**IS** **:** P+1+M sau D+P+1* : **$POT_{maxim}$= 50%**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**IS** **:** P+1+M sau D+P+1* : **$CUT_{maxim}$= 1.50**
**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

# II.3 ZONE MIXTE

## GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt formate din **L/IS** - subzona mixtă situată în ţesut tradiţional cu regim de construire discontinuu. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a comunei Vârfuri în zonele de locuire individuală. Zona mixtă L/IS a fost propusă acolo unde au fost observate tendinţe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent în care se regăseşte locuirea individuală. Subzona este compusă din funcţiuni complementare subzonelor **L** şi **IS**.

În cazul zonelor mixte compuse din locuire şi instituţii publice şi servicii, acestea prelungesc zona centrală şi conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei Vârfuri. *(concentrări de funcţiuni publice de interes local – servicii şi instituţii – care prin amplasamentul acestora permit o accesibilitate pietonală ridicată în cadrul ţesutul rural. Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmăreşte creşterea gradului de acoperire şi accesibilitate a dotărilor şi serviciilor publice şi scăderea dependenţei faţă de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcelarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localităţii).*

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ A ZONELOR MIXTE

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

**L/IS**

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;

- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje;
- spaţii libere pietonale;
- spaţii plantate - scuaruri;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.
- amenajări peisagere, spaţii de belvedere, mobilier urban specific;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
**L/IS**

Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :

- funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus-menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;
- dimensionarea zonelor de protecţie sanitară la nivelul de zgomot se va face în aşa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate şi respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014 ;
- pentru unităţile care, prin specificul activităţii lor, necesită protecţie specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncţionale, ambulatorii de specialitate, creşe, grădiniţe, şcoli, se asigură o zonă de protecţie sanitară faţă de locuinţe, arterele de circulaţie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
**L/IS**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă care intră sunt incidenţa normativelor de protecţie sanitară şi sănătatea populaţiei;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, care uratesc arhitectura şi deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;

- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE
**L/IS**

- La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restrictii pentru protectie sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică ;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize).
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE
**L/IS**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind improprii de construit sunt interzise construcțiile definitive cu excepția celor necesare stopării fenomenelor de alunecare si a anexelor gospodărești de mici dimensiuni ce nu necesită fundare.
- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile).
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.

# SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

## ARTICOLUL 6-CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
**L/IS** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:
(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă a terenului* | |
|---|---|---|
| | Suprafața (mp) | Front (m) |
| Cuplat | 400 | 12 |
| Izolat | 600 | 15 |

*) constructiile insiruite sunt premise doar cu întocmire și aprobare PUZ ;

**(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia**

In zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 12 m.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
**L/IS**

Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I şi a II şi de **5,0** metri pe cele de categoria III.

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim **5.00** metri fată de acesta.
- **In cazuri exceptionale, când configuraţia terenului nu permite amplasarea constructiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă stabilită prin studiul geotehnic.**

## ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
**L/IS**

- Amplasarea cladirilor se face in consens cu amplasarea traditionala pe parcela a cladirilor principale si a anexelor gospodaresti ;
- Se vor respecta distantele minime obligatorii faţă de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităţilor, sau din necesităţi de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.
- Distanta minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietăţii, îngrădită sau nu, este de 2,00 m si de minim 0,60 m pentru fatadele fara deschideri .

## ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.
**L/IS**

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; pozitia lor fiind conditionată de regimul de aliniere faţă de drumurile publice.
- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu 1/2 din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- Amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră si jumătate la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit sau cazare din clădire şi din cladirile învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.
- Unităţile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.
**L/IS**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
- nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.
**L/IS**

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim **200** metri de obiectivul deservit;
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.
**L/IS + L/T + ID/IS + ID/A**

| Subzone funcţionale | Înălţimea maximă admisă (cornisa) (metri) | Înălţimea maxima admisă (coama) (metri) | Număr niveluri convenţionale |
|---|---|---|---|
| **L/IS** | 9 | 12,50 | P+1+M sau D+P+1 |

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
**L/IS**

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile vor fi realizate obligatoriu în pantă şi se va utiliza acoperirea cu cu învelitoare ceramică (ţiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau ţiglă metalică de culoare maro, grena sau brun-roşcată;
- acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiţia de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- pentru clădirile care ating înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate faţadele, cu excepţia faţadelor comune cu alte construcţii;
- panta minimă admisă pentru acoperişuri este de 30%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor ( roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în faţade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decat cel prezent în vecinătatea construcţiei;
- se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu sunt admise intervenţii de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
- Intretinerea spatiilor verzi se asigura de catre proprietarii si administratorii acestora.

## ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**L/IS**

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea retele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată şi construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coteţe, depozit de deşeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereţii fântânii trebuie astfel amenajaţi încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiţi din material rezistent şi impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereţii fântânii trebuie prevăzuţi cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălţime de 70-100 cm deasupra solului şi 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente şi impermeabile, iar articularea cu pereţii fântânii trebuie făcută în mod etanş. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiş care să o protejeze împotriva precipitaţiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecţie de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltraţiilor şi împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;
- unităţile pentru instituţii şi servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unităţile sunt obligate să îşi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unităţile sanitare (spitale de boli infecţioase, sanatorii antituberculoase, spitale de ftiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum şi de la orice unităţi care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenţi patogeni sau poluează cu substanţe chimice şi/sau radioactive, se vor trata în incinta unităţilor respective, asigurându-se dezinfecţia şi decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie;
- îndepărtarea apelor uzate menajere şi fecaloid-menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să

fie proiectate şi executate conform normelor în vigoare şi amplasate la cel puţin 10 m faţă de cea mai apropiată locuinţă;

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurile menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului ;
- deşeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor.
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, etc.);
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate;
- Intretinerea spatiilor verzi se asigura de catre proprietarii si administratorii acestora.

## ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE
**L/IS**

- spaţiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament şi linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **40** mp;
- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, etc;
- se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălţime.
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor.

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI
**L/IS**

- În vederea conservării specificului zonei, împrejmuirile vor avea un aspect asemănător cu împrejmuirile tradiţionale, în acord cu arhitectura clădirilor;
- Se recomandă porţile de intrare pe parcelă cu ancadrament din piatra și garduri cu soclu din piatra sau garduri in intregime din piatra ;
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maximum 1,80 metri(sau conform inaltimii specifice zonei) iar cele laterale vor avea înălţimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porţiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianţă), precum şi dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Imprejmuirile cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.

- Marcarea limitei proprietăţii în cazul parterelor cu funcţiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

## SECŢIUNEA III:POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**L/IS** : **$POT_{maxim}$= 50%**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

### ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**L/IS** :**$CUT_{maxim}$= 1.50**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

# II.4 ZONE PENTRU UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE - ID

## GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona de unitati industriale, depozitare cuprinde unităţile de productie industrială, situate pe parcele distincte si alte activităţi si prestări/servicii industriale cuplate cu alte functiuni

Zona funcţională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- regim maxim de înălţime;
- necesităţile tehnologice ale activităţilor specifice;
- configuraţia ţesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăţi etc.
- relaţia cu vecinătatea.

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - ID -

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren;
- unitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliana, energie solara);
- unităţi de exploatare a resurselor minerale existente ;
- spaţii libere pietonale;
- spaţii plantate - scuaruri;
- unităţi de cazare pentru personalul care deserveşte unităţile industriale şi de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalaţii geotermale, etc.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- locuinţe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiţia ca acestea să nu depăşească regimul maxim de înălţime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 şi parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condiţiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- se admit următoarele funcţiuni cu condiţia ca acestea să funcţioneze complementar cu activităţile productive dominante subzonelor funcţionale:

**1.** institutii si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;
b) servicii pentru afaceri;
c) instituţii financiare sau bancare;
d) poştă şi telecomunicaţii

**2.** activităţi productive şi servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
a) producţie manufacturieră;
b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
c) activităţi de cercetare - dezvoltare cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
d) depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
e) depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuinte individuale şi colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituţii publice şi servicii de interes general: administraţie locală, instituţii de educaţie, creşe, grădiniţe, scoli generale etc., unităţi de cult, a spaţiilor destinate sportului şi agrementului;
- se interzice amplasarea unităţilor funţionale care ar afecta funcţionarea activităţilor dominante ale subzonelor;

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize).
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

## ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind improprii de construit sunt interzise construcțiile definitive cu excepția celor necesare stopării fenomenelor de alunecare si a anexelor gospodărești de mici dimensiuni ce nu necesită fundare.
- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

**ID:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:
(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafaţa minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcţiunile admise în subzona ID este de 1.000 mp, şi deschiderea minimă la stradă de 20 m.

In zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă si de protectie împotriva incendiilor. Astfel, suprafaţa parcelelor va fi de minim 400 mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

**ID:** Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I–a şi a II-a şi de **6,0** metri pe cele de categoria a III-a.

**In cazuri exceptionale, când configuraţia terenului nu permite amplasarea constructiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă stabilită prin studiul geotehnic.**

### ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Se vor respecta distantele minime obligatorii faţă de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităţilor, sau din necesităţi de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.
- Distanta minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietăţii, îngrădită sau nu, este de 2,00 m si de minim 0,60 m pentru fatadele fara deschideri.

### ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu 1/2 din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- unităţile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

### ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I şi II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- în cazul constructiilor ce formeaza curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o laţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.
- Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

## ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spaţiile verzi, alei şi circualţii pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20 m.
- pentru utlizările admise cu condiţionări se vor respecta următoarele cerinţe:
  - în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea de 12,0 metri cu excepţia clădirilor şi a instalaţiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- înălţimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăşi distanţa între aliniamente (distanţa dintre limitele domeniului public – al străzii – şi domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălţimea se subordonează normelor specifice;

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcţiuni publice;

## ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice edilitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin reţeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilităţii de racordare la sisteme publice de canalizare, unităţile sunt obligate să îşi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în aşa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluţii individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiţia utilizării exclusive în regim local;

**ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă ;
- se va asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din parcela.

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se face pentru functiunea dominantă conform necesităţii de securitate, elmentele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autoritatii locale sau în cadrul DTAC in conditiile prezentului RLU.
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :
  - Imprejmuirile spre aliniament pot fi opace, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
  - lmprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
  - Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

**SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**ID** : **$POT_{maxim}$= 60%**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

**ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**ID** : **$CUT_{maxim}$= 1.80;**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

## II.5 ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE, SPORT ŞI AGREMENT- SP

**GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI**

Zona spaţiilor verzi se compune din următoarele subzone funcţionale:

**SP1** – subzona spaţiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spaţii verzi de agrement cu acces nelimitat pentru care regimul de inaltime va fi de maxim P, avand POT: 15% si CUT: 0.15;

– subzona amenajări sportive, pentru care procentul maxim de ocupare a terenului se va incadra in urmatorii parametrii : POT: 85%; CUT: - ; Înălţimea clădirilor şi a instalaţiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;

**SP2** – subzona spaţiilor verzi cu destinaţie tehnică (culoare de protecţie pentru infrastructura de comunicaţie rutieră sau feroviară, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

**SP3** – subzona vegetaţiei forestiere cu rol de stabilizare a versanţilor din intravilan.

Subzonele funcţionale ale zonei de SP sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;

- elementele componente ale cadrul natural etc.
- configuraţia spaţială a comunei, elemente de compoziţie urbană şi morfologie;
- relaţia cu vecinătatea.

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, modificata prin Legea 313/2009, spaţiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităţilor:

a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;

b) spatii verzi publice de folosinta specializata:

1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ;
2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta;

c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;

d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;

e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;

f) paduri de agrement.

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - SP -

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

**SP1**

- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;
- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje complementare funcţiunilor specifice zonei SP1;
- amenajări acoperite şi descoperite şi construcţii pentru practicarea activităţilor sportive, anexe complementare funcţiunii dominante;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- sunt admise parcurile de distracţie, aqua parcuri, baze de agrement;

**SP2**

- spaţii plantate - culoare de protectie aferente echipării tehnico – edilitare;
- conform legilor şi normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecţie.

**SP3**

- se vor avea in vedere prevederile codului silvic.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

**SP1**

- se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafaţa totală a parcului.
- clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii;
- se admit amenajarile in vederea utilării cu alei, drumuri si parcari pentru un procent de minim 30% din parcela;

**SP2**

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca prin dimensionarea şi configurarea spaţiilor libere şi plantate (minim 20% spatii verzi pe parcela) să nu fie generate disfuncţii sau incompatibilităţi cu rolul tehnic deţinut de către subzona SP2,
- sunt admise construcţii, amenajări şi culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiţia să nu fie generate disfuncţii sau incompatibilităţi cu rolul tehnic deţinut de către subzona SP2;

**SP3**

- se vor avea in vedere prevederile codului silvic.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**SP1+SP2+SP3**

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;
- conform ordinului 119/2014, în zonele de odihnă şi recreere se interzice amplasarea:
    - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibraţii sau impurifică apa, aerul, solul;
    - unităţilor zootehnice;
    - unităţilor de transporturi;
    - staţiilor de epurare a apelor uzate şi a depozitelor de deşeuri solide;
    - arterele de circulaţie cu trafic rutier intens.

## ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele in care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente retelei majore de circulatie a comunei si acolo unde sunt prevazute artere noi si/sau largiri de artere carosabile si pietonale, autorizarea noilor constructii si amenajari se va face in urma PUZ cu regulament aferent si/sau PUD aprobat conform legii ;
- La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize).
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind improprii de construit sunt interzise construcțiile definitive cu excepția celor necesare stopării fenomenelor de alunecare si a anexelor gospodărești de mici dimensiuni ce nu necesită fundare.
- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile.
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

**SP1**

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor constructii si amenajari de tip parcuri, spatii verzi amenajate, de protecţie, sport, agrement, loisir sau complementare se va face prin PUD, având în vedere complexitatea functională a lor.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.**

**SP1+SP2**

- Faţă de aliniament amenajările de spatii verzi se vor realiza în functie de regimul alinierii constructiilor, astfel încât să nu afecteze functiunile din spatiul public.

**ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

**SP1+SP2**

- Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face tinând seama de:
  - tipul de plantație ce se amplasează;
  - tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora;
  - relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie;
  - în vecinatatea monumentelor istorice si în zone de protectie a acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii si punerii în valoare a obiectivului protejat, fără a pune în pericol stabilitatea constructiei.
  - plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apă, de protectie împotriva nocivităţilor, la cimitire) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situatiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantatii de protectie pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape).
  - se vor respecta distantele minime obligatorii faţă de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităţilor, sau din necesităţi de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.**

**SP1+SP2**

- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcelă se recomandă o distanţă minimă egală cu 1/2 din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

## ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE
**SP1+SP2**

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- se va asigura atat accesul pietonal cat si rampele de acces pentru persoanele cu dizabilitati;
- Pentru activitatile complementare admise se vor realiza accese auto separat.
- Accesele si pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR
**SP1+SP2**

- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.
- Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor se asigură prin cumularea numărului necesar pentru fiecare functiune din parcela si se vor amplasa adiacent acceselor carosabile.
- Daca conditiile specifice permit, se poate folosi domeniul public pentru parcaje ale functiunilor din subzona SP1, fără a afecta circulatia în zona.
- Nu se vor autoriza constructii de garaje în zona de parcuri, spatii verzi amenajate, de protecţie, sport, agrement, loisir (SP1).
- Utilizarea domeniului public, conform art. 33 pct. 2, pentru spatii de parcare care se stabileste prin autorizatia de construire de către consiliul județean sau de către primărie.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.
**SP1**

- înălţimea clădirilor nu va depăşi înălţimea de **3,0** metri şi regimul maxim de înălţime de P**;**
- înălţimea clădirilor şi a instalaţiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
**SP1**

- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compoziţional cu caracterul cadrului natural existent;
- conform Art. 11 şi 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifica vor fi elaborate de catre specialisti in domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii si forestier;
- Intretinerea spatiilor verzi se asigura de catre proprietarii si administratorii acestora.

## ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ
**SP1**

- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, etc.)

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

## ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

**SP1**

- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălţime.
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor;
- conform ordinului 119/2014, în cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure:
  - instalaţii de alimentare cu apă potabilă;
  - W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;
  - colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
  - spaţiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalităţi adecvate de colectare a dejecţiilor acestora;
  - bănci şi spaţii amenajate pentru picnic.

## ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

**SP1**

- împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea functiunii si delimitare spre cele private.
- împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, realizate din gard viu, de înăltime mică;
- de regula, nu se vor admite imprejmuiri intre functiunea dominanta si functiunile complementare de pe parcela; exceptiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu si vor avea inaltime mica care sa nu stânjeneasca vederea (0,60 m.- 0,80 m. ).
- pentru clădirile si amenajările publice, împrejmuirile vor fi decorative cu o înăltime de max. 1,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu

**SP2+SP3**

- conform studiilor de amenajare peisagistice;
- se va avea in vedere prevederile codului silvic.

## SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

## ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

| | | |
|---|---|---|
| **SP1** | **:** P* | : **$POT_{maxim}$= 15%** |
| **SP1 construcţii şi amenajari sportive** | **:** - * | : **$POT_{maxim}$= 85%** |
| **SP2** | **:** -* | : **$POT_{maxim}$= -** |
| **SP3** | **:** -* | : **$POT_{maxim}$= -** |

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***
*****conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;***

## ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

| | | |
|---|---|---|
| **SP1** | **:** P* | : **$CUT_{maxim}$= 0.15;** |
| **SP1 construcţii şi amenajari sportive** | **:** - * | : **$CUT_{maxim}$ = -** |
| **SP2** | **:** -* | : **$CUT_{maxim}$= -;** |
| **SP3** | **:** -* | : **$CUT_{maxim}$= -;** |

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***
*****conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;***

# II.6 ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ŞI A AMENAJĂRILOR AFERENTE - T

## GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor rutiere şi a amenajărilor aferente situată pe parcele distincte;
Zona funcţională T este delimitată prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - C -

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri;
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru transportul de călători, precum şi serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri şi luminoase conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal şi a categoriilor de circulaţie cărora li se adresează, conform normativelor şi a legislaţiei în vigoare;
- lucrări de protecţie împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- parcaje la suprafaţă, subterane şi supraterane şi amenajări aferente;
- staţii de carburanţi aferente circulaţiilor pe căile rutiere;
- se admit căi de comunicaţie destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracţiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicaţie ale comunei.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Spaţii verzi amenajate pe suprafeţele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătăţirii calităţii mediului şi aspectului peisagistic cu condiţia ca acestea să nu influenţeze circulaţia optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/ acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din:
    - R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:
    - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane – Indicativ P 132-93;
    - normativul pentru proiectarea, execuţia, exploatarea şi postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu.

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- să respecte în extravilan următoarele distanţe minime de protecţie de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcţie de categoria acestuia:
    - autostrăzi - 50 m.;
    - drumuri naţionale - 22 m.;
    - drumuri judeţene - 20 m.;
    - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicaţie în zona obiectivelor speciale să respecte legislaţia în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI şi SRI din 1995 cu modificările şi completările ulterioare).

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea pasajelor supra şi subterane;
  - realizarea spaţiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată şi a staţiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulaţiile publice rutiere şi feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- în zona de siguranţă şi protecţie aferentă căilor de comunicaţie rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcţii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului şi activităţilor specifice circulaţiilor rutiere, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;
- **se interzice amplasarea construcţiilor în câmpul de vizibilitate al intersecţiilor, indiferent de subzona funcţională aparţinătoare;**

**Conform OUG 43/1997:**

- zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte si de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea si exploatarea drumului, pentru siguranţa circulaţiei ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte si suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe si intersecţii, precum si suprafeţele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului si altele asemenea. În afara localităţilor, limitele minime ale zonelor de siguranţă a drumurilor, în cale curentă si aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranţă este interzisă;
- zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei si dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecţie sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
b) executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;
d) practicarea comerţului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

- zonele de siguranţă si de protecţie în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie si prin documentaţiile de urbanism si amenajarea teritoriului;

- pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naţionale, de minimum 24 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

**ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- La baza proiectării construcţiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize).
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile).
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

- Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor de comunicații se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulaţie, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru functionarea zonei functionale constructii si amenajări pentru căi de comunicatie.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul şi caile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte;

**ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul şi caile de circulaţie vor fi organizate şi trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte;

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcţională în parte ;

**ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulaţia publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- sistemul de circulaţii rutiere şi pietonale va fi extins şi modernizat conform Planului de Propuneri şi Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;

**ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura staţionarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

**ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- înălţimea maximă a construcţiilor aferente nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcţională în prezentul Regulament Local de Urbanism;

**ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăţilor şi va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională;

**ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public pentru fiecare funcţiune adiacentă căilor de comunicaţie rutieră şi feroviară.
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, etc.)

**ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.**

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajările peisagere a plantaţiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât şi în extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulaţiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim **40**% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp. şi tratate peisagistic.

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională ;

## SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**T : -* : $POT_{maxim}$= 85%**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

**ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**T : -* : $CUT_{maxim}$= -;**

**vezi **Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

# II.7 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ŞI ECHIPARE EDILITARĂ - GC

## GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcţionale:

**GC/TE** – subzona construcţiilor, instalaţiilor şi a amenajărilor aferente gospodăriei comunale şi echipamentelor tehnico-edilitare;

**GC** – subzona cimitirelor;

Subzonele funcţionale ale zonei de GC sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcţiunea dominantă;
- relaţia cu vecinătăţiile;
- condiţii de amplasament în funcţie de normativele şi legislaţia în vigoare;

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - GC -

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

**GC/TE -** construcţii, instalaţii şi amenajări pentru gospodăria comunală :

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică şi termică;
- transportul public urban;
- pieţe comerciale;
- salubritate;
- întreţinerea spaţiilor plantate ( tratate în R.L.U. la capitolul V – Spaţii verzi);

**GC -** cimitire şi clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulaţii carosabile;
- parcaje;
- circulaţii pietonale;
- plantaţii;
- pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

**GC/TE+GC**

- se vor asigura normele de protecţie sanitară cu regim de restricţie şi sever în vigoare;

**GC**

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecţie de **50.0** metri ***(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)***;
- se va asigura pentru noile cimitire o suprafaţă brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spaţiile plantate şi căile de circulaţie pietonale;
- sunt admise căi de circulaţie rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilităţii către locurile de veci.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**GC/TE**

- pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile generate ;

**GC**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

**ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

- La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul comunei Vârfuri sau a celor care urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite conform normativelor aflate în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona ariilor protejate – în conditiile obtinerii avizelor prevăzute de legislatia în vigoare ;
- În zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în conditiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu conditia respectării stricte a prescriptiilor continute în avize).
- În toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care Administratia publica locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condiţiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

**ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

- Nu se vor autoriza constructii definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.
- In zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicatie si a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrităţii si functionalităţii spatiului aferent domeniului public.
- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire şi în raza de protecţie a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecţie) ;

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).**

**GC/TE**

- pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de **200** mp. şi un front la stradă de minim **12** metri.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.**
**GC/TE+GC**

- la intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.
- 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 situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

**GC/TE**

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activităţi industriale, de servicii şi depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanţă de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a şi de minim **8.0** metri pe străzile de categoria a III-a.
- **In cazuri exceptionale, când configuraţia terenului nu permite amplasarea constructiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă stabilită prin studiul geotehnic.**

**ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**
**GC/TE**

- distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6.0** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- în cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.**
**GC/TE**

- distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **6.0** metri;
- distanţa de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele şi legislaţia tehnică specifice.

**ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.**
**GC/TE+GC**

- se va asigura accesul din circulaţia publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**GC**

- se va asigura un procent de minim 15% pentru circulaţii rutiere şi pietonale pentru fiecare subzonă funcţională GC;

## ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**GC/TE**

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

**GC**

- parcajele se vor asigura în afara circulaţiei publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- numarul si configuratia parcajelor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

**GC/TE+GC**

- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

## ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**GC/TE**

- Înălţimea clădirilor şi a instalaţiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor şi legislaţiei în vigoare.

**GC**

- în cazul construcţiilor anexă, destinate personalului de mentenaţă şi administrare a cimitirelor, înălţimea maximă la cornişă a construcţiilor va fi de **3 m**, iar regimul maxim de înălţime va fi **P**.

## ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**GC/TE+GC**

- conform studiilor de specialitate şi a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăţilor şi va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcţională ;

## ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**GC/TE+GC**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcţională.

**GC**

- se va asigura un punct sanitar;
- se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire şi în raza de protecţie a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecţie) ;
- se va asigura un spaţiu de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri;
- se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

**GC/TE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim **40%** formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 20 % din suprafaţa totală a parcelei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.

**GC**

- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporţie de minim 20 % din suprafaţa totală a cimitirului.

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.**

**GC/TE**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente functionale si elemente formale), se va face în cadrul documentaţiei tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentatii de urbanism (PUD).
- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor.
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei.
- Imprejmuirie decorative vor fi cu o înăltime de max. 2,20 m, preferabil transparente si dublate de gard viu.

## SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**GC/TE : -* : $POT_{maxim}$= 85%**

**GC : P* : $POT_{maxim}$= 85%**

**pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulaţii rutiere şi pietonale, 3% spaţii verzi amenajate şi 1% construcţii (procentul aferent construcţiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe);**

***vezi Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

**ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**GC/TE : - * : $CUT_{maxim}$= - ;**

**GC : P* : $CUT_{maxim}$= 1;**

***vezi Secţiunea II, Articolul 12 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor***

# II.8 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH

## GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH cuprinde: albiile minore şi majore ale cursurilor de apă cu caracter temporar sau permanent, lacurile şi zonele inundabile şi de protecţie aferente acestora, existente pe teritoriul administrativ al comunei Vârfuri.

## SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - TH -

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, santuri, ziduri de sprijin, constructii de apărare si consolidare, alte constructii, amenajări si instalatii destinate exploatării si întretinerii râurilor sau functiunilor complementare admise.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrari necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva indundaţiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodarire a apelor şi a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor şi al autorităţilor competente în gospodărirea apelor, şi a oricăror altor instituţii avizatoare conform legislaţiei în vigoare;
- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activităţi economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservesc obiective turistice, drumurile de acces în localităţi sau în incinte, precum si cele pentru organizări de santier, cu avizul primarilor şi al autorităţilor competente în gospodărirea apelor, şi a oricăror altor instituţii avizatoare conform legislaţiei în vigoare;
- Amenajări pentru agrement, sport şi loisir, cu avizul primarilor şi al autorităţilor competente în gospodărirea apelor, şi a oricăror altor instituţii avizatoare conform legislaţiei în vigoare;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzonă sunt interzise:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă ;
- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalatii de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
- Punerea în funcţiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcţiune de noi ansambluri de locuinţe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producţie modificate, care maresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcţiune a reţelelor de canalizare şi a instalaţiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări şi măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizaţia de gospodărire a apelor;
- Lucrări şi construcţii care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
  - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale băltilor şi în zonele umede, precum şi depozitarea pe malurile acestora a deşeurilor de orice fel;
  - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălti, heleşteie sau în iazuri, cu excepţia iazurilor de decantare;
  - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conţinut periculos;
  - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri şi pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje şi agregate mecanice, precum şi a ambalajelor sau obiectelor care conţin substanţe periculoase;
  - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
  - aruncarea sau evacuarea în instalaţii sanitare ori în reţelele de canalizare a deşeurilor periculoase şi/sau substanţelor periculoase;
  - spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanţelor chimice de orice fel;
  - deschiderea şi exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracţie a nisipurilor şi pietrişurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizaţie de gospodărire a apelor;
  - depozitarea gunoaielor şi deşeurilor de orice fel în zonele de protecţie instituite, precum şi depozitarea sau folosirea de îngrăşăminte, pesticide ori alte substanţe periculoase;

## ARTICOLUL 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice temporar construirea pentru:

- Orice constructie în zonele definite ca având interdictie temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatare, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în conditiile respectării Legii nr. 10/1995 pnivind calitatea în constructii si aprobate conform legii.
- Lucrările de extindere a căilor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii si cercetări suplimentare, este instituită interdictia temporară de construire până la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) si a documentatiilor specifice.
- Zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare şi amenajare, unde nu se vor autoriza constructii până la realizarea lucrarilor pe baza unor proiecte de specialitate in conditiile respectarii Legii 10/1995.

**ARTICOLUL 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE**

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparţin se interzice definitiv construirea pentru:

- Orice constructie amplasată în zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumulărilor de apă conform Legii apelor. 107/1996, anexa 2;
- Orice fel de constructii care prin functiune, conformare si estetica impiedică desfăşurarea în bune conditii a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente ;
- Conform Legii, riveranii sunt obligaţi sa acorde drept de servitute, avîndu-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administraţia Natională "Apele Romane", fără a percepe taxe, pentru:
- trecerea sau circulaţia personalului cu atribuţii de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
- amplasarea, în albie şi pe maluri, de borne, repere, aparate de măsura şi control sau alte aparate ori instalaţii necesare executării de studii privind regimul apelor, precum şi accesul pentru întreţinerea instalaţiilor;
- transportul şi depozitarea temporară a materialelor şi utilajelor pentru intervenţii operative privind apărarea împotriva inundatiilor;
- transportul şi depozitarea temporarã de materiale, utilaje, precum şi circulaţia acestora şi a personalului, în cazul executării de lucrări de întreţinere, reparaţii, precum şi pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din reţeaua nationala de observaţii şi măsurători.

## SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 10 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 11 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 12 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare ;

**ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 14 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 15 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

**ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.**

**TH1:**

- conform studiilor de specialitate şi reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică;

## SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**TH1** **:** - * : **$POT_{maxim}$= -**

**conform legislaţiei în vigoare*

**ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**TH1** **:** - : **$CUT_{maxim}$= -**

***conform legislaţiei în vigoare*

# II.9 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX

## GENERALITĂŢI

Cuprinde terenurile aflate în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan

Pentru asigurarea posibilităţilor de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare şi utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Vârfuri se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Restrictii provizorii recomandate.

– se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilităţile ulterioare de modernizare ale comunei;

- se interzic orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - realizarea drumurilor noi propuse;
  - realizare şi modernizarea intersectiilor;
  - realizarea spatiilor de parcare;

Unitatile teritoriale de folosinta ale comunei Vârfuri sunt:

**EX1** - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protectie ale acestora ;

**EX2** - Zone rezervate pentru activităţi agricole ;

**EX3** - Zone rezervate pentru activităti forestiere ;

**EX4** - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape ;

## *EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protectie ale acestora*

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente cailor de comunicaţie şi zonele aferente reţelelor majore de transport utilităţi: energie electrică, aducţiuni de apă, gaze naturale, etc.

## DRUMURI - GENERALITĂŢI, CARACTERUL ZONEI

Se reglementează situaţiile în care se emite autorizatie de amplasare şi/sau de acces în zona drumului public fară acord prealabil.

Pe teritoriul comunei există un drum judeţean (DJ 710A), un drum comunal (DC 5) şi drumuri locale.

Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament:

a) Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

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

-2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;

-3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;

-5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:

Distanţele de protecţie a drumului în funcţie de categoria acestuia:

| Categoria drumului | Distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei de protecție (m) |
|---|---|
| Autostrazi | 50 |
| Drumuri nationale | 22 |
| Drumuri judetene | 20 |
| Drumuri comunale | 18 |

c) Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:
- 10,00 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);
- la limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integranta din pod).

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- realizarea de drumuri publice ;
- ampriza si zonele de siguranta ale drumurilor, podurile, podetele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, spatiile de serviciu sau control, spatiile cuprinse in triunghiul de vizibilitate din intersectii, spatiile cuprinse intre drum si bretelele de acces, terenurile si plantatiile din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**

- este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- este interzisă autorizarea lucrărilor de constructii, instalatii, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranţă şi protectie a drumurilor;
- se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50,00 m de marginea imbracamintei asfaltice in cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor nationale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean (unitati productive, complexe comerciale, depozite angro, unitati tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitati economice) ;
- se interzic orice constructii sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizare şi modernizarea intersectiilor sau realizarea spatiilor de parcare;

## REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Vârfuri, există LEA (linii electrice aeriene) de înaltă tensiune (110kV) și medie tensiune (20kV). Lătimea zonei de protectie fată de LEA (liniile electrice aeriene) este în funtie de capacitatea lor de transport : 37m (18,5 de o parte și alta) pentru LEA 110 kV și 24m (12 de o parte și alta) pentru LEA 20kV;

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Amplasarea obiectivelor energetice (posturi de transformare, linii electrice).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**

Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor existente care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte întocmite de de societăți autorizate și vor fi supuse avizării Electrica S.A.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Este interzisă autorizarea construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zonele de protecție și siguranță LEA

## *EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole.*

## GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei şi se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru functiunile şi în conditiile stabilite prin lege)

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Realizarea activităților agricole

Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;

In extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodăresti si ale exploatațiilor agricole, a caror suprafata nu va depasi 100 mp. (L. 119/2005)

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**

Pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de specialitate, avizate de organe specializate în protectia mediului şi sănătate publică.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătătiri funciare precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

## *EX3 - Zone rezervate pentru activităti forestiere.*

## GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Suprafetele împădurite din extravilanul comunei Vârfuri s-au delimitat conform planşei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Activități conform codului silvic român

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**

**- Cabanele şi alte constructii şi amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, (avizul conform al Ministerului Apelor şi Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei şi Pădurilor şi al Ministerului Turismului).**

- Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distantă mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Pădurilor.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Autorizarea executării constructiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinatie forestieră este interzisă. În mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot**

**autoriza numai constructiile necesare întretinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafete cât mai mici din cultura forestieră.**

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

## *EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape*

## GENERALITĂŢI, CARACTERUL ZONEI:

Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat şi apărat ca atare.

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoaşterea, protectia, punerea în valoare şi utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt actiuni de interes general. Sunt perimetre protejate – ecologic, peisagistic, sanitar;

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pe malurile apelor apartinînd domeniului public, dacă nu sunt impuse restrictii, orice persoana fizica are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor şi riveranilor.
- Circulatia pe cursurile de apa, lacuri naturale, cu barci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor şi reglementărilor legale.
- Orice alta utilizare a a albiilor minore se va face cu avizul de gospodărire a apelor.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în conditiile stabilite de detinătorii acestor zone şi cu respectarea prevederilor înscrise în autorizatia de gospodărire a apelor, eliberata acestora.
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apa potabilă sau industriala ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare şi concomitenta a retelelor de canalizare şi a instalatiilor de epurare necesare;
- deschiderea şi exploatarea în zonele de terasa a punctelor de extractie a nisipurilor şi pietrisurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizatie de gospodărire a apelor.
- Utilizatorii de apa, amplasati pe teritoriul localităţilor sau pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în retelele de canalizare publica sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea conditiilor stabilite de detinătorul acestor retele şi numai dacă statiile de epurare finala ale localităţilor sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar şi capacităţi disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la aceşti utilizatori.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protectia resurselor de apa, se interzic:

- punerea în functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în functiune de noi ansambluri de locuinte, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitenta în functiune a retelelor de canalizare şi a instalatiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări şi măsuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodărire a apelor;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apa, în cuvetele lacurilor sau ale baltilor, şi în zonele umede, precum şi depozitarea pe malurile acestora a deşeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în balti, heleşteie sau în iazuri, cu exceptia iazurilor de decantare;

- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în continut periculos;
- spalarea în cursuri de apa sau în lacuri şi pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje şi agregate mecanice, precum şi a ambalajelor sau obiectelor care contin substante periculoase;
- spalarea animalelor domestice deparazitate în afară locurilor special amenajate în acest scop;
- spalarea în cursurile de apa sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substantelor chimice de orice fel;
- în zonele de protectie instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor şi deşeurilor de orice fel, precum şi depozitarea sau folosirea de îngrăşăminte, pesticide ori alte substante periculoase.

# III. ANEXE

## III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VÂRFURI

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate şi care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Judeţean Dâmbovița şi ale Consiliului Local al comunei Vârfuri.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configuraţia cadrului construit actual al comunei Vârfuri şi care au fost identificate ca fiind viabile pentru dezvoltarea viitoare prin analiza situaţiei existente şi a studiilor de fundamentare aferente P.U.G.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism şi le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate conţinutul regulamentului şi al părţilor desenate ale Planului Urbanistic General.

Regulamentul local de urbanism al Comunei Vârfuri a fost elaborat în conformitate cu **Legea 350/2001- a amenajării teritoriului şi a urbanismului (cu modificările ulterioare), Legea 50/1991 (republicată în 1997, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcţiilor şi cu unele măsurie pentru realizarea locuinţelor, cu ordinul MLPAT nr. 91/1991 privin formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor şi HGR nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism,** precum şi celellte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menţionează:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
- Legea administratiei publice locale - nr.215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr. 33/1994 privind exprorierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului (modificată ulterior prin legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr 43/1997 privind statutul juridic al drumurilor;
- Ordin nr.13/N/1999 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a continutului cadru a PUG;

- Ordin nr.21/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordin nr.201/N/2000 al ministrului Lucrarilor publice si amenajarii teritoriului Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integranta a planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Ordinul ministrului transporturilor constructiilor si turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, nr.1430/2005;
- Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului apararii nationale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informatii pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor nr.34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995;
- Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului apararii nationale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informatii, al ministrului justitiei, al directorului Serviciului de Telecomunicatii Speciale, al sefului Serviciului de Informatii Externe si al directorului Serviciului de protectie si paza privind aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar nr. 3376/MC/2.05.1996 /M.3556/9.05.1996/ 2102/8.05.1996/667/ CF/9.05.1996/ 4093/9.05.1996/ 2012/7.05.1996/ 14083/9.05.1996/ D-821/8.05.1996;
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protectia mediului;
- Legea privind protejarea monumentelor istorice nr.422/2001
- Hotararea Guvernului nr.382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de zonele de riscuri naturale;

## III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ŞI MEDIUL DE VIAŢĂ AL POPULAŢIEI – ZONE DE PROTECŢIE SANITARĂ ŞI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **OMS 119/2014, art. 11**, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanţe, distanţele minime de protecţie sanitară, recomandate între teritoriile protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort şi unele riscuri sanitare sunt următoarele:

1. ***Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m***
2. ***Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m***
3. ***Ferme şi crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m***
4. ***Ferme şi crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m***
5. ***Ferme şi crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m***
6. ***Ferme şi crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m***
7. ***Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m***
8. ***Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m***
9. ***Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete şi complexuri avicole industriale: 1.000 m***
10. ***Ferme de ovine, caprine: 100 m***
11. ***Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m***
12. ***Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m***
13. ***Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m***
14. ***Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m***
15. ***Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m***
16. ***Ferme şi crescătorii de iepuri între 100 şi 5.000 de capete: 100 m***
17. ***Ferme şi crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m***
18. ***Ferme şi crescătorii de struţi: 500 m***

19. ***Ferme şi crescătorii de melci: 50 m***
20. ***Spitale, clinici veterinare: 30 m***
21. ***Grajduri de izolare şi carantină pentru animale: 100 m***
22. ***Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m***
23. ***Abatoare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor: 500 m***
24. ***Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală: 300 m***
25. ***Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale din exploataţiile zootehnice, platforme comunale: 500 m***
26. ***Platforme pentru depozitarea dejecţiilor porcine: 1.000 m***
27. ***Staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m***
28. ***Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor): 200 m***
29. ***Staţii de epurare a apelor uzate: 300 m***
30. ***Staţii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m***
31. ***Staţii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m***
32. ***Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m***
33. ***Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m***
34. ***Depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase: 1.000 m***
35. ***Incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase: 500 m***
36. ***Crematorii umane: 1.000 m***
37. ***Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m***
38. ***Staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m***
39. ***Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m***
40. ***Depozitele de combustibil, fier vechi şi ateliere de tăiat lemne: 50 m***
41. ***Parcuri eoliene: 1.000 m***
42. ***Parcuri fotovoltaice: 500 m***
43. ***Cimitire şi incineratoare animale de companie: 200 m***
44. ***Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m***
45. ***Rampe de transfer deşeuri 200 m.***

Distanţele minime de protecţie sanitară pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătăţii, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătăţii.

Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populaţiei se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de amplasament, certificatului de urbanism şi a memoriului tehnic, precum şi pentru alte situaţii specifice gospodăriilor.

***Conform OMS 119/2014, termenul "teritorii protejate" se referă la: teritoriu in care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale;***

**Conform HGR 930/2005,**
**Zona de protecţie sanitară cu regim sever** cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005 *( a) sursele de ape subterane sau de suprafata, precum si captarile aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, a agentilor economici din industria alimentara si farmaceutica, a unitatilor sanitare si social-culturale, constructiile si instalatiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apa potabila; b) zacamintele de ape minerale si captarile aferente acestora utilizate pentru cura interna sau pentru imbuteliere, instalatiile de imbuteliere si instalatiile de exploatare a namolurilor terapeutice; c) lacurile si namolurile terapeutice; d) captarile de ape subterane sau de suprafata folosite pentru imbutelierea apei potabile,*

*alta decat apa minerala naturala.),* unde este interzisă orice amplasare sau folosinţă sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

**Zona de protecţie sanitară cu regim de restricţie** cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecţie sanitară cu regim sever, astfel încât, prin aplicarea de măsuri de protecţie, în funcţie de condiţiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calităţii apei.

**Perimetrul de protecţie hidrogeologică** cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare şi de descărcare la suprafaţă şi/sau în subteran a apelor subterane prin emergenţe naturale, drenuri şi foraje şi are rolul de a asigura protecţia faţă de substanţe poluante greu degradabile sau nedegradabile şi regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

**Conf. HGR 930/2005, art. 21 şi art. 22, terenurile agricole cuprinse în zona de protecţie sanitară cu regim de restricţie pot fi exploatate agricol de către deţinători, dar cu interzicere:**

a. Utilizării îngrăşămintelor naturale şi chimice;
b. Utilizării substanţelor fitosanitare;
c. Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
d. Amplasării grajdurilor şi coteţelor de animale şi a depozitării de gunoi animalier;
e. Păşunatul şi însilozării nutreţurilor;
f. Amplasării de sere şi de iazuri piscicole;

**În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21, pe aceste terenuri sunt interzise:**

a) amplasarea de abatoare, baze auto;

b) amplasarea de bazine neetanşe pentru ape reziduale, puţuri absorbante, haznale cu groapă simplă;

c) amplasarea de locuinţe, spitale, aeroporturi, unitaţi militare, daca nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale şi pluviale, în condiţii de deplină siguranţă, în afara zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie;

d) amplasarea de cimitire umane şi de animale, cimitire de maşini, containere de deşeuri;

e) vidanjarea şi spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;

f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ şi/sau de răcire;

g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuţia lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;

h) executarea de construcţii pentru activităţi industriale şi agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrăşăminte şi de substanţe fitosanitare, depozite de carburanţi, lubrifianţi, combustibili solizi;

i) amplasarea de campinguri şi de stranduri, daca nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale şi pluviale, în condiţii de deplină siguranţă, în afara zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie;

j) spălarea maşinilor şi efectuarea schimburilor de ulei;

k) transportul pe conducte al substanţelor poluante de orice fel, cu excepţia conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecţie sanitară cu regim de restricţie, pentru care trebuie prevazute măsuri stricte de asigurare a etanşeităţii.

**Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecţie a infrastructurii de transport ţiţei este de 10,00 m de-o parte şi de alta faţă de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m faţă de axul conductelor. În zona de siguranţă este zona de protecţie în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcţii şi montaj, chiar cu caracter provizoriu.**

**Conform legislaţiei în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea Autorizaţiilor de construire, avizarea de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul s.c. CONPET s.a. pentru lucrările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii de transport a produselor petroliere.**

# III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECŢIA REŢELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAŢĂ ŞI SUBTERANE

Conform art. 40 al Legii nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată, în scopul asigurării protecţiei albiilor, malurilor, construcţiilor hidrotehnice şi îmbunătăţirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecţie pentru:

a) Albia minoră a cursurilor de apă;
b) Suprafaţa lacurilor naturale sau a bălţilor acoperite cu apă şi de vegetaţie acvatică, precum şi a plajei şi a falezei mării;
c) Suprafaţa lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;
d) Suprafeţele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidarea a albiilor minore, de canale şi derivaţii de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum şi de alte construcţii hidrotehnice realizate pe ape;
e) Lucrări de apărare împotriva inundaţiilor;
f) Construcţii şi instalaţii hidrometrice, precum şi instalaţii de determinare automată a calităţii apelor;

Lăţimea zonelor de protecţie este stabilită conform anexei nr.2 a legii nr 107 din 25 sept. 1996 actualizată. Delimitarea zonelor de protecţie se realizeză de Administraţia Naţională “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar şi cu deţinătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menţionate la lit d), e) şi f) se extinde şi asupra zonelor de protecţie ale acestora.

# III.4 DEFINIŢII AI TERMENILOR UTILIZAŢI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizaţi în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Vârfuri, judeţul Dâmboviţa, definiţii preluate din:

- “Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual şi metodologic”, autor: lect. drd. arh G. Pascariu, corelat cu definitiile din
- Legea nr. 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare,
- Legea nr. 50/1999 cu completarile si modificarile ulterioare,
- Ord. MLPAT nr.13/N/2000.

**CARACTER DIRECTOR**

- Însuşirea unei documentaţii aprobate, de a stabili cadrul general de amenajare a **teritoriului** şi de **dezvoltare** urbanistică a localităţilor, prin coordonarea acţiunilor specifice. Caracterul director este specific documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi urbanism.

**CENTRALITATE**

- Importanţa unui loc în raport cu **regiunea** din jur şi gradul în care acesta exercită funcţii centrale.

**CENTRU POLARIZATOR**

- Localităţi importante aflate la intersecţia unor axe considerate direcţii preferenţiale de dezvoltare.
- Localităţi ce asigură o gamă de servicii pentru alte localităţi din aria de influenţă.

**POLARIZARE**

- Influenţă pe care o exercită unele aşezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanşarea unor relaţii de ordin economic şi social, care converg din teritoriu spre aşezarea respectivă, datorită existenţei unor factori de atracţie: locuri de muncă, piaţă pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

**CERTIFICAT DE URBANISM – CU**

- Actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea **administraţiei** publice judeţene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor şi condiţiile necesare în vederea realizării unor investiţii, tranzacţii imobiliare ori a altor operaţiuni imobiliare, conform legii.

**CIRCULAŢIA TERENURILOR**

- Schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra **terenurilor** prin acte de vânzare-cumpărare, donaţie, concesiune, arendare etc.

**COLECTIVITATE LOCALĂ**

- Totalitatea localităţilor din unitatea administrativ – teritorială.

**COMUNĂ**

- Unitate administrativ- teritorială de bază care cuprinde populaţia rurală reunită prin comunitatea de interese şi tradiţii, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcţie de condiţiile economice, social- culturale, geografice şi demografice. Satele în care îşi au sediul autorităţile publice ale comunei sunt sate reşedinţă.

**COMUNITATE LOCALA**

- Entitate social umană ai cărei membrii sunt legaţi împreună prin locuirea aceluiaş **teritoriu** şi prin relaţii sociale constante şi tradiţionale, consolidate în timp. Ea conţine la scară redusă, toate activităţile proprii unui **sistem** social.

**COMPETENŢĂ DE AVIZARE / APROBARE**

- Abilitatea legală a unei instituţii publice şi capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

**DEZVOLTARE DURABILĂ**

- Satisfacerea necesităţilor prezentului, fără a se compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare.

**DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ**

- Ansamblul transformărilor cantitative şi calitative ce survin în structurile economico-sociale şi ştiinţifico-tehnice, în mecanismele economice, precum şi în modul de gândire, în comportamentul economico-social al indivizilor.

**DEZVOLTARE URBANĂ**

- Presupune proiectarea şi executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilităţi care revin administraţiilor publice.

**EXURBIE**

- Reprezintă o formă de dezvoltare rezidenţială în mediul rural, în care sunt majoritari orăşenii ("Pradisul Verde" din comuna Corbeanca). Zonele rezidenţiale se dezvoltă în jurul satelor sau de-a lungul principalelor artere de circulaţie. Fiind accesibile cu mijloace de transport rapid sau cu automobilul, acest gen de dezvoltări rezidenţiale au început să domine peisajele rurale ale zonelor metropolitane din ţările occidentale. Ele reprezintă o formă de periurbanizare. Specialiştii au considerat exurbanizarea un remediu împotriva dezvoltării exagerate a oraşului. (Termen folosit pentru a descrie marea "pană" triunghiulară de dezvoltare rezidenţială în zona rurală de la nord de Ploieşti).

**ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENŢIALE**

- serviciile publice structurate în reţea la nivel de zonelor de locuire – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc.

**FUNCŢIUNI PERIURBANE**

- Atribuţii specifice pe care le îndeplinesc localităţile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relaţiile de intercondiţionare ce se stabilesc între **oraş** şi **teritoriul** său înconjurător şi care le imprimă anumite caractere de ordin economic şi social. Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităţilor se amplifică şi funcţiunile periurbane ale acestora.

**INDICATOR**

- Expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziţiei structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene, etc.

**MANAGEMENT**

- Procesul de utilizare şi de facilitare a utilizării resurselor cu maximum de efect.

**MANAGEMENT URBAN**

- Reprezintă procesul de dezvoltare, execuţie, coordonare şi evaluare a strategiilor integrate, în conformitate cu politicile urbane formulate, cu ajutorul actorilor urbani relevanţi, reprezentând practic faza de implementare a deciziei în dezvoltarea urbană.

**MONUMENT**

- Operă de sculptură sau de arhitectură; construcţie de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.
- Document istoric, scriere, creaţie culturală de însemnătate naţională sau internaţională.

**MONUMENT ISTORIC**

- Bunuri imobile, construcţii şi terenuri situate pe teritoriul României sau în afara graniţelor, proprietăţi ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura şi civilizaţia naţională şi universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural naţional şi sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic.

**PARC**

- Spaţiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument având o suprafaţă de cel puţin 20ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcţională şi necesitând o **administraţie** proprie. Necesitatea parcului apare în general în cazul **oraşelor** cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orăşenesc) sau specializat în cazul unei funcţiuni dominante (parc: sportiv, de distracţie, dendrologic).
- Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a **aglomeraţiei** urbane sau chiar **oraşul** în întregime, prin interacţiunea dintre mediul urban, activităţile de cercetare şi întreprinderile industriale.

**PARC INDUSTRIAL**

- O zonă delimitată în care se desfăşoară activităţi economice, de cercetare ştiinţifică şi/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potenţialului uman şi material al zonei.

**PARC NATURAL**

- Arie naturală protejată al căror scop este protecţia şi conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacţiunea activităţilor umane cu natura a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică şi/sau culturală, sau o mare diversitate biologică.

**PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC**

- Parc de activităţi care reuneşte activităţile de învăţământ superior, cercetare şi dezvoltare - ca un spaţiu fizic sau cibernetic gestionat de către specialişti al cărui scop principal constă în creşterea competitivităţii comunităţii căreia îi aparţine (teritoriu sau zonă de influenţă) prin promovarea culturii calităţii şi inovaţiei în cadrul întreprinderilor sale şi în cadrul instituţiilor bazate pe cunoaştere care îi sunt asociate. Pentru aceasta, un parc ştiinţific trebuie să stimuleze şi să gestioneze transferul cunoştinţelor şi tehnologiilor între universităţi, instituţiile de cercetare şi dezvoltare, întreprinderi şi piaţă; să faciliteze crearea şi creşterea noilor companii axate pe inovaţie prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi şi să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicat; totul, într-un cadru construit şi amenajat de o înaltă calitate.

**PARCELARE**

- Acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime
- Este o operaţiune urbanistică bazată pe o documentaţie de urbanism, aprobată în condiţiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public şi aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărţit în mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor construcţii (de locuinţe, social-culturale, cu funcţiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spaţii plantate, lucrări edilitare de folosinţă comună.

**REPARCELAREA**

- Reprezintă acţiunea de unificare a două sau mai multor proprietăţi ori porţiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentaţie de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilităţilor comune, divizarea parcelarului în loturi construibile şi redistribuirea acestora între proprietari.

**POLITICI URBANE**

- Reprezintă direcţiile de acţiune, formulate de Consiliul local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme. Direcţiile de acţiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuinţe, dezvoltarea economică, îmbunătăţirea serviciilor publice, protecţia mediului, revitalizarea urbană.

**POTENŢIAL ECONOMIC**

- Ansamblul resurselor naturale (valorificate, în curs de valorificare, identificate), materiale (productive şi neproductive) şi umane de care dispune un anumit **teritoriu**.

**POTENŢIAL TURISTIC**

- Ansamblu de elemente naturale (**rezervaţii** şi **monumente** ale naturii, peisaje, lacuri, ape minerale etc.) şi culturale (obiective de arhitectură, istorice, artistice, etnografice etc.), care prin valoarea lor atrag interesul turistic şi, implicit, asigură posibilitatea de dezvoltare a activităţilor turistice. Revitalizarea economică, socială şi culturală a zonelor rurale, prin valorificarea potenţialului turistic, rezultă din promovarea zonei şi dezvoltarea infrastructurii turistice, modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii tehnice şi a echipării edilitare a localităţilor.

**RELAŢII URBAN – RURAL**

- Totalitatea relaţiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localităţi urbane şi rurale pe linia locuirii, a procesului de producţie agricolă, industrială etc. Cunoscând aceste relaţii, se pot determina fluxurile convergente şi divergente de populaţie şi bunuri între **oraş** şi **teritoriul** său înconjurător, se pot stabili capacităţile mijloacelor de transport, ale serviciilor colective, ale echipărilor în sistem, se pot evita fenomenele de migrare masivă, de depopulare a unor zone rurale şi de suprapopulare a oraşelor.

**REZERVAŢII NATURALE**

- Rezervaţiile ştiinţifice sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecţia şi **conservarea** unor habitate terestre şi /sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes ştiinţific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic sau de altă natură.

**SUBURBANIZARE**

- Proces de concentrare a populaţiei şi activităţilor în spaţiul periurban al marilor **oraşe**.

**TERITORIU EXTRAVILAN**

- Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral potrivit legii.

**TERITORIU INTRAVILAN**

- Totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ – teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).

**TERITORIU PERIURBAN**

- Suprafaţă în jurul municipiilor şi oraşelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurări cu spaţii verzi şi de agrement, asigurări cu produse agro – alimentare etc.

**URBANISM**

- Ansamblul regulilor care guvernează naşterea, dezvoltarea şi amenajarea raţională a aglomerărilor urbane.
- Activitate operaţională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluţiei complexe a localităţilor, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu şi lung, care urmăreşte stabilirea direcţiilor dezvoltării spaţiale a localităţilor urbane şi rurale, în acord cu potenţialul acestora şi cu aspiraţiile locuitorilor
- Cuprinde toate localităţile ţării, organizate în **reţea**, pe baza ierarhizării şi distribuţiei echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **oraşelor** şi **comunelor** sau zone din acestea.

**UTILIZARE DURABILĂ**

- Folosirea resurselor regenerabile într-un mod şi o rată care să nu conducă la declinul pe termen lung al acestora, menţinând potenţialul lor în acord cu necesităţile şi aspiraţiile prezente şi viitoare.

**ZONARE**

- Împărţirea unui **teritoriu** în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.
- În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se defineşte ca zonare funcţională. Zonarea funcţională aplicată teritoriului unei localităţi este sinonimă cu termenul zonificare.

**ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ**

- Zonă industrială caracterizată prin rate înalte ale şomajului, diminuarea ritmului de creştere a populaţiei etc., în care se încearcă o reorientare a producţiei în funcţie de piaţă.

**ZONĂ FUNCŢIONALĂ**

- Parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.).

**ZONĂ PERIURBANĂ**

- Reprezintă un areal situat în jurul aglomeraţiilor (oraşe + banlieuri), respectiv "franjurile" sau marginile aglomeraţiei, dar fără să fie înglobate în urban. Este spaţiul supus avansării frontului urban, un loc de contacte unde se inter-penetrează şi se înfruntă lumea urbană şi cea rurală, având drept consecinţe transformări profunde în plan demografic, economic, social şi cultural. El rezultă din deplasarea şi diseminarea funcţiunilor urbane în spaţiul rural şi are drept trăsături dominante caracterul rezidenţial relativ recent, pregnanţa mişcărilor pendulare şi caracterul de subansamblu al oraşului.

**ZONĂ PROTEJATĂ**

- Suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecţie a acestora prin distanţă, funcţionalitate înălţime şi volumetrie.

**ZONĂ SUBURBANĂ**

- Zonă situată în apropierea oraşelor sau la limita spaţială a acestora, care se caracterizează printr-un nivel de urbanizare mai redus faţă de standardele recunoscute şi ai cărei locuitori au un mod de viaţă şi comportament specifice.

**ZONĂ DE RISC NATURAL**

- Areale delimitate geografic, în interiorul cărora există un potenţial de producere a unor fenomene naturale reactive, care pot afecta populaţia, activităţile umane, cadrul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi daune umane. Identificarea acestora se face pe bază de studii şi cercetări specifice materializate în hărţi de risc natural şi adoptarea măsurilor care să reglementeze amenajarea şi utilizarea terenurilor din aceste zone.

## III.5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA COMUNA VÂRFURI

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 1** | L/IS | **CU+DTAC** | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | GC/TE | | POT: 85%; CUT: - | - |
| | SP1 | | POT: 15% ; CUT: 0,15 | P |
| | Lc | | POT: 30% ; CUT: 1,50 | P+3 |
| | IS | | POT: 50%; CUT: 1,50 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 2** | SP1 | **CU+DTAC** | POT: 15% ; CUT: 0,15 | P |
| | L/IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | SP3 | | - | - |
| | Li | | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 3** | Li | **CU+DTAC** | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 4** | SP1 | **CU+DTAC** | POT: 15% ; CUT: 0,15 | P |
| | SP3 | | - | - |
| | IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | Li | | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 5** | Li | **CU+DTAC** | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 6** | L/IS | **CU+DTAC** | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | SP3 | | - | - |
| | Li | | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 7** | SP3 | **CU+DTAC** | - | - |
| | Li | | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 8** | Li | **CU+DTAC** | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 9** | SP3 | **CU+DTAC** | - | - |
| | IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | GC | | POT: 85%; CUT: 1,00 | P |
| | ID | | POT: 60%; CUT: 0,80 | - |
| | Li | | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 10** | Li | **CU+DTAC** | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 11** | SP3 | **CU+DTAC** | - | - |
| | SP1 | | POT: 15% ; CUT: 0,15 | P |
| | IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |
| | Li | | POT: 35%; CUT: 1.00 | P+1+M sau D+P+1 |

| UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **UTR** | **SUBZONE** | **MODALITATI DE INTERVENTIE** | **INDICATORI** | |
| **UTR 12** | SP3 | **CU+DTAC** | - | - |
| | GC/TE | | POT: 85%; CUT: - | - |
| | IS | | POT: 40%; CUT: 1,0 | P+1+M sau D+P+1 |

Zonificarea funcțională a Comunei Vârfuri și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activităţi pe care le cuprind localităţile, de traditie și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planşele ***"Reglementări Urbansitice – Zonificare"*** este conformă cu prevederile prezentului RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

Întocmit,
Arh. urb. Mircea Niţescu

Verificat,
Arh. urb. Dan Niţescu