

**PLAN URBANISTIC ZONAL: EXTINDERE ZONA DE  
AGREMENT MASIVUL PARÂNG, MUNICIPIUL PETROȘANI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaștere**

---

Denumirea lucrării:

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL: EXTINDERE ZONĂ DE AGREMENT  
MASIVUL PARÂNG, MUNICIPIUL PETROȘANI**

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PETROȘANI**

Proiectant General : **BLOM ROMÂNIA**

Proiectant de specialitate: **HALCROW ROMÂNIA**

**1.2. Obiectivele lucrării**

---

Elaborarea prezentului PUZ are ca obiectiv punerea în valoare a potențialului turistic al zonei de agrement Parâng.

Necesitatea elaborării acestui PUZ derivă din nevoia de a reglementa din punct de vedere tehnic și juridic zona de agrement Parâng.

## CUPRINS:

### **I - PRESCRIPTII GENERALE**

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. CONDIȚII DE APLICARE
3. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### **II PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

*T - ZONA UNITATILOR TURISTICE*

*L - ZONA LOCUINTELOR DE VACANȚĂ*

*V - ZONA SPAȚIILOR VERZI*

*C - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE*

*G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ*

*EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN*

#### ANEXE :

*ANEXA 1 – CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE  
ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR*

*ANEXA 2 – EXTRAS DIN CODUL SILVIC AL ROMANIEI, LEGEA NR. 46/2008*

*ANEXA 3 – CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE  
URBANISM*

## **I - PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal: Extindere zona de agrement masivul Parâng, mun. Petrosani.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare al terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor din zona studiată.

Modificarea Planului urbanistic zonal și a Regulamentului aferent acestuia se va realiza respectând normele stabilite în Regulamentul General de Urbanism, aprobarea acestor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobare specifică documentațiilor de urbanism.

### **2. CONDIȚII DE APLICARE**

Zona care face obiectul planului urbanistic zonal se afla în arealul Parâng, cu începere din municipiul Petroșani – arealul Hotelului Rusu – Vf. Slima, adică Pârâul Sălătruc – Hotelul Rusu – Vârful Slima. Zona se află la SE față de trupul principal de intravilan al Petroșaniului și

cuprinde o suprafață de 737,64 ha dintre care trupurile de intravilan ocupa o suprafața de 210,58 ha. Zona studiată se învecinează la nord și vest cu limita teritoriului administrativ al mun. Petrița, având în partea de nord-vest chiar o suprafața de 124ha din teritoriul acesteia. În partea de nord are ca limită fizică pârâurile Gruniu și Maleia. În partea de vest se învecinează cu zona din care izvorăsc pârâurile Salatruc, Saou, iar în partea de sud cu zone aferente parcurilor Largu, Lapuoelu.

Prevederile regulamentului local de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.

Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatori urbanistici: POT, CUT.

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

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

În cazul în care autoritatea publică locală solicită elaborarea unui plan urbanistic zonal sau a unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din prezentul Plan urbanistic zonal:

a) prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

După aprobarea planului urbanistic zonal sau, după caz, a planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

#### **Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:**

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, **a complexelor de odihnă și agrement**, a parcurilor industriale, **a parcelărilor**;
- c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului cu mai mult de 20%, numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va iniția și finanța elaborarea

unui plan urbanistic zonal pentru întreaga unitate teritorială de referință în care este inclusă zona. În vederea elaborării și finanțării noii documentații, autoritatea publică se poate asocia cu persoane fizice și/sau juridice interesate.

În toate cazurile se vor respecta zonele de protecție față de magistralele de transport apă, gaze și energie electrică. De asemenea, drumul național, județean și comunal își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

### 3. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Conform art. 91 din Legea 18/1991 amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților.

Conform art. 31 din OG 27/2008 privind modificarea Legii 350/2001 se recomandă:

(1) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(2) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționat de asigurarea căilor de acces, a dotarilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(4) La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidentierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

#### **Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să întrunească următoarele calități:**

- asigurarea accesului de pe un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare (se pot accepta și soluții de echipare tehnico - edilitară în sistem individual, în cazul lipsei rețelelor tehnico-edilitare)
- forma și dimensiunea lotului care să permită amplasarea construcțiilor respectând prezentul regulament (suprafața minimă și lungimea frontului minim vor fi precizate pentru fiecare UTR; precum și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; și unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ )
- parcelele cu suprafața mai mică sau cele cu un front mai mic decât cea(ce) specificat(ă) pentru UTR din care fac parte, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Condițiile cadrului natural – panta terenului

- Terenuri construibile cu pantă de până la 10%
- Terenuri cu folosință limitată cu panta de până la 20%
- Terenuri situate în zona de munte cu panta de până la 30 %

Dacă panta terenului este cuprinsă între 1% și 2% există condiții favorabile pentru a așeza construcția în orice direcție indiferent de lungimea ei.

Dacă terenul are o pantă între 2-5% construcția se poate așeza cu lungimea ei pe linia de cea mai mare pantă fără a prezenta dificultăți.

Dacă panta terenului este cuprinsă între 5-8% se renunță la așezarea construcțiilor paralelă cu panta terenului și se preferă soluția economică și de integrare în relief cu construcția așezată cu lungimea ei perpendicular pe linia de cea mai mare pantă.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate fără a fi necesar un PUZ, însă împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui Plan urbanistic zonal de parcelare.

Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

Parcelele pentru locuințe de vacanță, cu suprafața sub 300 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, excepție fac parcelele concesionate ce pot avea o suprafața minimă de 200 mp.

Parcelele cu suprafața sub 500 mp situate în zonele pentru funcțiuni turistice, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

#### **4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a Planșei Unități teritoriale de referință - părți integrante ale prezentei documentații.

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1 - 20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristic similare
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

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

**REGULAMENTUL ESTE ALCĂTUIT PENTRU URMĂTOARELE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:**

**T – ZONA UNITATILOR TURISTICE**

---

**T1** - Subzona unităților turistice (hoteluri) și a serviciilor publice având un regim de înălțime maxim P+4 niveluri;

**T2** - Subzona unităților turistice (pensiuni turistice) și a serviciilor publice având un regim de înălțime maxim P+2 niveluri;

**L - ZONA DE LOCUIT**

---

**L1** - Subzona locuințelor de vacanță cu P, P+1 niveluri

**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

---

**V1** - Subzona spațiilor verzi publice pentru sport, agrement.

**V2** - Subzona spațiilor verzi publice pentru practicarea sporturilor de iarna (partii ski).

**V3** - Subzona pădurilor situate in intravilan.

**V4** - Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

**C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE.**

---

**C1** - subzona căilor de comunicație rutieră

**C2** - subzona instalațiilor de transport pe cablu

**G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

---

**G1** – subzona infrastructurii tehnico-edilitare

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

---

**EX1** - Zone rezervate pentru lucrări de infrastructură tehnică majoră (inclusiv zonele de protecție ale acestora).

**EX2** - Zone rezervate pentru pășuni și fânețe.

**EX3** - Zone rezervate pentru activități forestiere.

**EX4** - Zona rezervație botanica.

## **T - ZONA UNITATILOR TURISTICE**

---

**T1** - Subzona unităților turistice (hoteluri) și a serviciilor publice având un regim de înălțime maxim P+4 niveluri;

**T2** - Subzona unităților turistice (pensiuni turistice) și a serviciilor publice având un regim de înălțime maxim P+2 niveluri;

In cadrul acestor zone se incurajează dezvoltarea activităților turistice (hoteluri, moteluri, pensiuni, vile), serviciilor și comerțului și alte activități destinate recreerii și agrementului. Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone turistice, ca răspuns la cererea preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități în raport cu caracterul de stațiune turistică de interes național.

## **GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

Zona turistică și de recreere se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni destinate turismului și agrementului, diverse categorii de activități comerciale, o pondere importantă în cadrul acesteia având-o spațiile plantate.

Zona este constituită din structuri turistice de primire (hoteluri), de servire a mesei, de agrement turistic și de sport, funcțiuni grupate în zona cabanei Rusu, în vecinătatea stației meteo și a cabanei ANEFS. Zonle în care predomină funcțiunile de pensiuni turistice sunt situate de-a lungul DJ709F, în zona din sud-vestul cabanei Rusu, la nord-vest de stația meteo, și la est de cabana ANEFS.

Zonele propuse pentru dezvoltarea spațiilor comerciale și a unităților de servire a mesei sunt situate de-a lungul arterei principale DJ 709F cât și în zona adiacentă stației intermediare a telescaunului, în zona Slima și a varfului Badaea.

Spațiile comerciale și de servicii vor respecta articolele și indicatorii urbanistici specifici UTR **T2** - Subzona unităților turistice (pensiuni turistice) și a serviciilor publice având un regim de înălțime maxim P+2 niveluri;

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

**Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**

## **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit, indiferent de categoria de confort a acestora:

- o hotel, hotel- apartament, motel, pensiuni turistice
- o restaurante (clasice sau specializate), braserii, berarii, gradini de vara, baruri de orice tip, cofetarii, patiserii organizate în unitati amenajate în spații special destinate, cuprinse în structurile de primire turistice sau independente, în cadrul zonei turistice și de recreere;
- o cluburi și dotări specifice agrementului turistic (terenuri de sport, piscine, etc.)

- o complexe de turism
  - o locuinte de vacanță, vile
  - o sedii agentii de turism
  - o servicii personale
  - o servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- o instituții, servicii și echipamente publice ( unitati sanitare, unitati de cultura și culte, unitati administrative);
  - o parcaje la sol
  - o spații libere pietonale;
  - o spații verzi amenajate;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

### **Se admit, cu urmatoarele conditionari:**

Comert alimentar si nealimentar in unitati independente cu suprafata desfasurata mai mare de 100,00 mp;

In zona golului alpin se recomanda ca in afara cladirilor propuse prin documentatia „Dezvoltarea domeniului schiabil în zona turistică Parâng” obiect 01 si obiect 02 realizat de S.C. C.P.P.C. S.A. Petroșani, mai 2009, a nu se mai realiza alte noi constructii. Este permisa renovarea, reabilitarea cladirilor existente in prezent.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

### **Se interzic urmatoarele utilizari:**

- o activități manufacturiere si activitati productive;
- o construcții provizorii de orice natură;
- o depozitare en-gros;
- o stații de întreținere auto;
- o curățătorii chimice;
- o depozități de materiale refolosibile;
- o platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- o zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**T1** - construcțiile publice vor fi dispuse izolat, iar suprafața minimă a parcelei este de 750 mp cu un front la stradă de minim 20,0m;

**T2** - construcțiilor publice vor fi dispuse izolat si vor avea o suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15,0m;

**T1 + T2** - pentru celelalte categorii de funcțiuni (locuinte de vacanță, servicii si comert), se



recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente; excepție fac parcelele situate pe terenuri concesionate ce pot fi construibile dacă au o suprafață de minim 200 mp.

**T1 + T2** - în cazuri speciale, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării, sau pentru parcelele aflate în imposibilitate de comasare pot fi considerate construibile parcelele sub 750 mp, respectiv 500 mp., pentru unitati turistice, pe baza unor documentații de urbanism PUZ/PUD însoțite de ilustrarea temei de arhitectură și desfășurări stradale. Frontul la strada va trebui să fie însă de minim 12,0m., conform HG 525/96.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Aliniament** – limita între proprietatea privată și domeniul public

**Regim de aliniere** – limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unui distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejurimi)

**T1 + T2** – în zona drumului județean DJ709F clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 metri, având obligativitatea de a amenaja în acest zona spații publice, scuaruri sau parcuri;

**T1 + T2** – în restul zonelor clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri, având obligativitatea de a amenaja în acest spațiu spații publice, scuaruri sau parcuri;

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**T1 + T2** - retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim 3,00 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

**T1 + T2** - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona turistică și alte zone funcționale, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

**T1 + T2** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri, numai în cazul în care frontul opus nu are camere locuibile;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si intretinere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de maxim 25,00 metri, vor avea o latime minima de 3,50 metri, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 metri vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intorarcere.

Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

Pentru toate categoriile de amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevazut un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**T1** - Regimul de înălțime maxim admis este de P+3+M (18,00 m, sau P+4)

**T2** - Regimul de înălțime maxim admis este de P+1+M (10,00 m, sau P+2)

**T2 + T2** Se admit accente înalte în baza unor P.U.Z.-uri aprobate conform legislației în vigoare.

În cazul în care spațiul dintre aliniament și construcție este deschis și este amenajat pentru accesul liber al publicului se admite un nivel în plus

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate.

În zona golului alpin se recomandă ca regimul de înălțime să nu depășească P+1+M (10,00m)

Regimul de înălțime al construcțiilor cu funcții comerciale și de servicii nu va depăși 10,00 m, (adică P+1+M, P+2)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale astfel:

- conformarea construcției (forma acoperișului și pantele acestuia, scările exterioare, decroșurile – este interzisă utilizarea turnulețelor)
- materialele de construcții utilizate pentru finisajele exterioare (folosirea adecvată și evitarea diversității excesive a acestora)

- culorile ansamblului și ale detaliilor (armonizarea cu zona înconjurătoare, evitarea deprecierei peisajului natural prin evitarea folosirii unor culori stridente)
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor (raportul plin gol corelat cu funcțiunea construcției)

**T1 + T2** - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

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

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**T1 + T2** - toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de curent electric;

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

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit normelor impuse de autoritatea locală

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**T1 + T2** - se va asigura un spațiu plantat de minim 40%;

- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Spațiile destinate turismului, agrementului, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

---

**SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**T1 + T2** - în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

**T1** – P.O.T. maxim 30%;

**T2** – P.O.T. maxim 40%;

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

**T1 + T2** - In zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

**T1** – CUT maxim 1,5 mp. ADC/mp. teren;

**T2** – CUT maxim 1,2 mp. ADC/mp. teren;

---

**L - ZONA DE LOCUIT**

**L1** - Subzona locuințelor de vacanță cu P, P+1 niveluri

**SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L1** – sunt admise următoarele utilizări:

- o locuințe cu maxim P+1 niveluri
- o echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- o scuaruri publice
- o pensiuni, case de vacanță
- o construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- o amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**L1** - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, 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 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**L1** - orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**L1** - se interzic următoarele utilizări:

- o activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de

- activitate prelungit după orele 22;
- o activitățile comerciale și cele manufacturiere cu o suprafață desfășurată de peste 250,00 mp, care generează transporturi grele, sunt poluante, sau au program prelungit peste orele 22;
- o anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- o depozitare en-gros;
- o depozități de materiale refolosibile;
- o platforme de precolectare a deșeurilor;
- o depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- o activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- o stații de betoane;
- o stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- o spălătorii chimice;
- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- o zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprie de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

L1- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 300 mp și 12,00 m front la strada în cazul regimul de construire discontinuu

Parcelele cu suprafețe/front la stradă mai mici decât cele indicate mai sus pot devin construibile în urma comasării cu una sau mai multe parcele învecinate, sau în cazuri speciale în urma realizării unui PUD însoțit de ilustrarea temei de arhitectură. Excepție de la aceasta regula fac parcelele situate pe terenuri concesionate ce pot fi construibile dacă au o suprafața de minim 150 mp.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

L1 – retras față de aliniament cu minim 5,00 metri de la noul profil stradal propus, distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se creea noi calcane;

L1 - se recomanda a se rezerva suficient spațiu pentru a putea permite parcare masiniilor pe proprietate

L1– este interzisă creerea de noi calcane;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

L1 - clădirile izolate se vor retrace față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri conform Codului Civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru a permite accesul autovehiculelor de

stingere a incendiilor la curtea din spate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- în cazul construcțiilor izolate, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**L1** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L1** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L1** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L1** - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+1 (7,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L1** - clădirile noi sau modificările clădirilor existente vor ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

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

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

**L1** - conform art. 32 din Regulamentul general de urbanism, aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale astfel:

- conformarea construcției (forma acoperișului și pantele acestuia, scările exterioare, décroșurile – asigurând evitarea turnulețelor)
- materialele de construcții utilizate pentru finisajele exterioare (folosirea adecvată și evitarea diversității excesive a acestora)
- culorile ansamblului și ale detaliilor (armonizarea cu zona înconjurătoare, evitarea

- 
- folosirii unor culori stridente, folosirea unor nuanțe pastelate, calde, deschise)
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul plin gol corelat cu funcțiunea construcției)

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**L1** - toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L1** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
  - pentru locuințe, se va asigura un spațiu plantat de minim 40%
  - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- L1** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,50 metri;
- se pot practica delimitări naturale ale loturilor prin plantații specifice (gard viu).
  - gardurile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**L1** - în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

**L1** - POT maxim = 40% - pentru loturi cu suprafața între 300 mp – 500 mp

**L1** - POT maxim = 30% - pentru loturi cu suprafața între 501 mp – 750 mp

**L1** - POT maxim = 20% - pentru loturi cu suprafața între 751 mp – 1500 mp

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

**L1** - In zonele cu restrictii pentru construit, se vor respecta conditiile impuse de studiile de specialitate

<p><b>L1</b> - max. pentru loturi între 300 mp – 500 mp: - 0,80 pentru clădiri P+1 etaje; - 0,40 pentru clădiri parter;</p>	<p><b>L1</b> - max. pentru loturi cu suprafața cuprinsa între 751 – 1500 mp: - 0,40 pentru clădiri P+1 etaje; - 0,20 pentru clădiri parter;</p>
<p><b>L1</b> - max. pentru loturi între 501 mp – 750 mp: - 0,60 pentru clădiri P+1 etaje; - 0,30 pentru clădiri parter;</p>	

### **ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

**V1** - Subzona spațiilor verzi publice pentru sport, agrement.

**V2** - Subzona spațiilor verzi publice pentru practicarea sporturilor de iarna (partii ski).

**V3** - Subzona pădurilor situate în intravilan.

**V4** - Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spații pentru sport și agrement (partii ski), cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**V1** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;

**V2** - amenajări pentru practicarea skiului, snowboardului, saniusului

**V3 + V4** – conform normelor de protecție în vigoare;

**V3 + V4** - în zonele de protecție sanitară se vor permite speciile recomandate de studiile de specialitate

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în



conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

**V1** - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția a nu depăși 15% din suprafața totală a spațiului plantat;

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

**V3** – este permisă realizarea traseelor cicliste și pietonale fără a afecta vegetația înaltă sau a provoca eroziunea solului

**V3** - sunt admise amenajări pentru belvedere, mobilier urban, puncte de observare a animalelor cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- o nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;
- o se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- o se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- o se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

**V2** - se interzice realizarea oricărei construcții de-a lungul culoarului partiei;

**V4** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice,

- o schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, conf. Art. 71 Ordonanța de urgență nr. 114/2007
- o zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

**V1 + V2 + V3 + V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**V3** – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

**V1 + V2 + V3**- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

**V1 + V2 + V3**- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

ACEEAȘI PARCELĂ.

**V1 + V2 + V3**- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**V1 + V2 + V3 + V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**V1 + V2 + V3 + V4** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**V1 + V3** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri

**V1 + V3** - în conformitate cu P.U.Z. și cu legislația în vigoare, dar nu va depăși P + 2 niveluri

**V2** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

**V1 – V3** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**V1 + V2 + V3 + V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

**V1 + V2 + V3 + V4** - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

**V1 + V2 + V3 + V4** - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

**V1 + V2 + V3 + V4** – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**V1** – în cazul spațiilor destinate sporturilor împrejmuirea se va face conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,50 metri dublate de gard viu.

**V1 + V3 + V4** – parcurile, grădinile, scuarurile și fâșiile plantate vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,50 metri înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim

---

0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

### ***SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.***

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

V1 - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %;

V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

V3 - in conformitate cu avizul administratorului fondului silvic si al zonei protejate Natura 2000 Parâng

V4 - fără obiect.

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

V1 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate

V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

V3 - in conformitate cu avizul administratorului fondului silvic si al zonei protejate Natura 2000 Parâng

V4 - fără obiect.

### **C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE.**

---

**C1 - subzona căilor de comunicație rutieră**

**C2 - subzona instalațiilor de transport pe cablu**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Aspectul oferit de spațiul aferent traseului căilor de acces în stațiune, constituie o carte de vizită pentru aceasta.

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

C1 - subzona căilor de comunicație rutieră

C2 - subzona instalațiilor de transport pe cablu

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit următoarele funcțiuni:

- o căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- o trasee transport pe cablu
- o spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- o stații de imbarcare/debarcare instalații transport pe cablu
- o construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii instalațiilor de transport pe cablu;
- o instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date
- o și construcții aferente acestora;
- o refugii și treceri de pietoni

- o rețele tehnico-edilitare
- o spații verzi amenajate
- o parcaje publice
- o lucrări de terasamente

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- o pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- o spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U)
- o parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime.
- o lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - o elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAN, MI și SRI din 1995).

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- o se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- o se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - realizarea traseelor instalațiilor de transport pe cablu;
- o se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- o în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și a instalațiilor de transport pe cablu este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.

Se interzice construirea de orice fel în zona de protecție a infrastructurii de transport pe cablu. În prezentul regulament prin zona de protecție a infrastructurii de transport pe cablu se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **10,00** m măsurată din axul traseului, situată de o parte și de alta a acestuia. De asemenea, în conformitate cu studiile de specialitate și cu normele tehnice de exploatare se va interzice vegetația înaltă în zona de protecție.

#### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) a studiilor de specialitate și a

legislației în vigoare.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**C1 + C2** - în conformitate cu P.U.D/P.U.Z, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**C1 + C2**- Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**, dar fără să incomodeze funcționarea circulației rutiere sau a celei pe cablu.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**C1 + C2** - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp și tratate peisagistic;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**C1 + C2** - Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

ART. 15 si ART. 16 - **C1 + C2** - Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.

---

## **G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA**

**G1** – subzona infrastructurii tehnico-edilitare

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, salubritate, etc.)

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

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- locuințele de vacanță și pensiunile să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, turistice, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

### **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**G** – se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

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

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME,**

DIMENSIUNI).

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**G** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**G** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**G** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00 metri** din care un soclu de **0,50 m.**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de

---

2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

### **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**G - POT maxim** - conform normelor tehnice specifice.

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

**G - CUT maxim** - conform normelor tehnice specifice.

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

**EX1** - Zone rezervate pentru lucrări de infrastructură tehnică majoră (inclusiv zonele de protecție ale acestora).

**EX2** - Zone rezervate pentru pășuni și fânețe.

**EX3** - Zone rezervate pentru activități forestiere.

**EX4** - Zona rezervație botanică.

### **EX1 - ZONE REZERVATE PENTRU LUCRĂRI DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ (INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA)**

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electricitate, apă, căi de comunicație, etc.(conf. V4).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform Decretul nr. 1059/1967.

În zona căilor de comunicație rutieră se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- conf. Ordonanței nr. 43/97 trebuie să se respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri județene – **20,0 m.** de la axul drumului;

Zona de protecție față de traseul instalațiilor pe cablu este de 10,0 - de la axul liniei

În zona de siguranță și de protecție a drumurilor și a instalațiilor de transport pe cablu este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra unei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;



## **EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE (PĂȘUNI SI FÂNEȚE).**

Având în vedere situarea într-un sit Natura 2000 suprafața pășunilor și a fânețelor este interzisă a fi construită sau utilizată pentru alte activități fără avizul administratorului sitului și al organelor de mediu

Pentru amplasarea fermelor zootehnice (stane, saivane) care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de administratorul sitului Natura 2000, de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică, de asemenea se va studia și impactul acestora asupra staiunii turistice.

Zonele de protecție sanitară față de ferme și unități agro-zootehnice, se stabilesc în conformitate cu prevederile O.M.S. nr. 536/ 1997.

## **EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.**

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederilor legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrației publice de specialitate.

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

## **EX4 - ZONE DE PROTECȚIE, PEISAGISTICĂ, SANITARĂ, ETC.**

La stabilirea lățimii zonei de protecție a râurilor și altor cursuri de apă existente în teritoriu, se va ține seama de Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează de către autoritățile locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de reglementările în domeniu (Decretul nr. 1059/1967).

Una dintre propunerile planului urbanistic zonal urmărește și realizarea unui traseu turistic în cadrul rezervației botanice Piatra Crinului, acest lucru se va realiza însă numai cu acceptul și avizul organelor administrației publice de specialitate și ale administratorului sitului.

## **ANEXA 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**

### **REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit	Teren împădurit
1...110 kV	2 x 12 = 24 m	-

### **REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de **3,00 m** de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim **0,40 m** și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement

Conform H.G.R nr. 930/2005 privind norme speciale legate de protecția sanitară, aprobate în temeiul art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996 (pentru stația de tratare zona de protecție sanitară este de 20,00 m, pentru puțuri de captare 10,00 m, stații de pompare 10,00m).

**Norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art.27):**

- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de **10,00 metri** amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin **10,00 metri** de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.

- adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de **4,00 metri**, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. **0,70-0,100 metri** deasupra solului și min. **0,60 metri** sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

**Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide(Cap.4):**

- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

**ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ** cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997 fata de :

Ferme de ovine	100 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **zone expuse la riscuri naturale** (alunecări de teren, eroziuni, inundabilitate, terenuri mlăștinoase, etc.) este interzisă. Fac excepție intervențiile care au drept scop limitarea și/sau eliminarea efectelor fenomenelor menționate (conform HGR nr. 525/1996, republicată 2002, art. 10).

Conf art 21 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 57 din 20 iunie 2007 Respectarea planurilor de management si a regulamentelor este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, precum si pentru persoanele fizice si juridice care detin sau care administreaza terenuri si alte bunuri si/sau care desfasoara activitati în perimetrul si în vecinatatea ariei naturale protejate.

(5) Planurile de amenajare a teritoriului, cele de dezvoltare locala si nationala, precum si orice alte planuri de exploatare/utilizare a resurselor naturale din aria naturala protejata vor fi armonizate de catre autoritatile emitente cu prevederile planului de management.

Art 22. Zonarea interna a ariilor naturale protejate de interes national se face prin planul de management, prin definirea si delimitarea, dupa caz, a: zonelor cu protectie stricta, zonelor de protectie integrala, zonelor-tampon, zonelor de dezvoltare durabila a activitatilor umane.

**ANEXA 2 – EXTRAS DIN CODUL SILVIC AL ROMANIEI, LEGEA NR. 46/2008**

Art. 2

(1) Sunt considerate paduri, in sensul prezentului cod, si sunt incluse in fondul forestier national terenurile cu o suprafata de cel putin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie sa atinga o inaltime minima de 5 m la maturitate in conditii normale de vegetatie.

Art. 7

(1) Dupa forma de proprietate, fondul forestier national poate fi:

- a) fond forestier proprietate publica a statului;
- b) fond forestier proprietate publica a unitatilor administrativ-teritoriale;
- c) fond forestier proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;
- d) fond forestier proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale.

(2) Fondul forestier proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale cuprinde pasunile impadurite, incluse in domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale, care, prin efectul prezentului cod, se includ in fondul forestier national.

(3) Este interzisa trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unitatilor administrativ-teritoriale in domeniul privat al acestora prin hotarare a consiliului local, a consiliului judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

(4) Este interzisa includerea padurilor in intravilan.

Art. 29

(1) Taierile rase sunt admise numai in arboretele de molid, pin, salcam, plop, salcie si in zavoae, precum si in cazul substituirii ori refacerii unor arborete, in care nu este posibila aplicarea altor tratamente.

(2) In situatiile prevazute la alin. (1), marimea suprafetei taiate ras este de maximum 3 ha. Intre suprafetele taiate ras se va pastra o distanta de minimum doua inaltime de arbori.

Art. 34

(1) Terenurile forestiere proprietate publica a statului nu fac obiectul constituirii dreptului de proprietate sau al vreunui dezmembramant al acestuia.

(2) Proprietatea forestiera nu poate fi divizata sub limita de 1 ha.

Art. 35

Reducerea suprafetei fondului forestier national este interzisa.

Art. 36

(1) Prin exceptie de la prevederile art. 35, este permisa reducerea suprafetei fondului forestier national prin scoatere definitiva, pentru realizarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, in conditiile legii.

(2) La cerere, solicitantul terenului pe care urmeaza a fi realizate obiectivele prevazute la alin. (1) poate compensa suprafata ocupata cu terenuri echivalente ca suprafata si bonitate, caz in care nu se mai plateste contravaloarea terenului scos din fondul forestier national, dar se achita anticipat celelalte obligatii banesti.

(3) Compensarea prevazuta la alin. (2) se realizeaza in echivalenta valorica, in conditiile in care suprafata terenului dat in compensare nu poate fi mai mica decat suprafata terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

Art. 37

(1) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier national, doar cu conditia compensarii acestora, fara reducerea suprafetei fondului forestier si cu plata anticipata a obligatiilor banesti, numai terenurile necesare realizarii sau extinderii urmatoarelor categorii de obiective:

- a) necesare exploatarii urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri si ape minerale;
- b) structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica, unitati de cult, obiective sociale, sportive si medicale, constructii hidrotehnice de interes local, surse de apa potabila;
- c) locuinte sau case de vacanta, numai in fondul forestier proprietate privata;

d) obiective instalate in fondul forestier inainte de anul 1990, cuprinse in amenajamentele silvice in vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupatii si litigii".

(2) Amplasarea obiectivelor prevazute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea urmatoarelor conditii, care trebuie indeplinite cumulativ:

a) constructia si terenul pe care se amplaseaza sunt proprietatea aceleiasi persoane;

b) suprafata maxima care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzand constructia, accesul si imprejmuirea, este de maximum 5% din suprafata proprietatii forestiere, dar nu mai mare de 200 mp.

(3) Compensarea prevazuta la alin. (1) se realizeaza fizic cu un teren care are de cinci ori valoarea terenului care se scoate definitiv din fondul forestier, iar suprafata terenului dat in compensare nu poate fi mai mica decat de trei ori suprafata terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier.

(4) Terenurile cu care se realizeaza compensarea prevazuta la alin. (1) trebuie sa fie numai din afara fondului forestier national, dar limitrofe acestuia, apte de a fi impadurite. In situatia in care suprafata minima a unui teren cu care se realizeaza compensarea este mai mare de 20 ha, acesta poate sa nu fie limitrof fondului forestier, dar trebuie sa fie compact. Nu se poate realiza compensarea cu terenuri situate in zona alpina si subalpina.

#### Art. 53

(1) Se interzice pasunatul in paduri, in perdelele forestiere de protectie si in perimetrele de ameliorare a terenurilor degradate sau in alunecare.

#### Art. 54

(1) Accesul public in padure este permis numai in zone amenajate si pe trasee marcate in acest sens.

(2) Accesul public in padure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau mopede este interzis, cu exceptia activitatilor sportive, de recreere si turism, care se pot practica numai cu acordul proprietarului sau al administratorului padurilor proprietate publica a statului.

### **ANEXA 3 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu urmatoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordonanta Guvernului nr. 27/2008 privind modificarea Legii urbanismului si a amenajarii teritoriului
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr.50/1991 cu modificarile și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificarile și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.46/2008, Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor.
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

L

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orasle, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- *Diferite reglementări tehnice în domeniu:*
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.

- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

**urb. Ctin Marian OLTEANU**