

## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA**

**TEL/FAX: 0267.315.371**

**e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com**

## **PROIECT NR. 515 / 2014**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PLAN URBANISTIC GENERAL AL  
COMUNEI VALCELE  
JUDETUL COVASNA**

**(P.U.G.)**

**2014**

**PROIECT NR. 515 / 2014**

**DENUMIREA LUCRARI : PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI**

**VALCELE, JUDETUL COVASNA**

**LOCALITATEA : COMUNA VALCELE**

**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIAR : COMUNA VALCELE**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE**

**ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC GENERAL**

**VOLUMUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT ARH. FLOREA STELA.....**

**ARHITECTURA SI URBANISM ARH. FLOREA STELA.....**

## **BORDEROU**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

- 1. rolul RLU**
- 2. baza legala a elaborarii**
- 3. domeniul de aplicare**

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 4. reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- 5. reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- 6. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- 7. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 8. reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- 9. regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- 10. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- 11. unitati si subunitati functionale**

### **IV . PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **PIESE DESENATE :**

**U- 01/a- SAT VALCELE – unitati teritoriale de referinta**

**U- 01/b- SAT VALCELE – unitati teritoriale de referinta**

**U – 01/c- SAT ARACI – unitati teritoriale de referinta**

**U- 01/d – SAT ARIUSD – unitati teritoriale de referinta**

**U – 01 / e – SAT HETEA – unitati teritoriale de referinta**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I.DISPOZITII GENERALE :

#### 1. Rolul RLU

Regulamentul Local de urbanism aferent Planului Urbanistic General detaliaza prevederile din PUG si concretizeaza acele reguli si masuri care sunt obligatorii pentru fiecare unitate analizata.

Regulamentul local de urbanism RLU reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, intarind si detaliind, prin prescriptii ( permisiuni si interdictii ) reglementarile din PUG.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii teritoriale care face obiectul Planului Urbanistic General.

#### 2. Baza elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUG, sta Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.80 / N / 1996, cu actualizari ulterioare.

PUG si RLU au la baza actele normative in vigoare, astfel :

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

### **3. Domeniul de aplicare**

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

#### **Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonelor din perimetrul intravilan :**

##### 1. Prescriptii si recomandari generale :

Activitatea de construire in zona intravilanului urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor categorii de prescriptii :

- Functiunile zonelor vor fi cele stabilite la nivel de UTR.
- Realizarea constructiilor se va face dupa obtinerea autorizatiilor de construire
- In zonele nou introduse in intravilan, autorizarea constructiilor va fi posibila numai dupa realizarea cailor de acces si a retelelor de utilitati.

- Se vor respecta P.O.T. si C.U.T. maxim prevazute in fisa U.T.R.
- Nu se vor emite autorizatii in conditii de alimentare cu apa si canalizare in sistem local atat timp cat este posibil si oportun racordul la retele centralizate.

2. Prescriptii compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei de intravilan :

- Se vor respecta zonificarile prevazute in plansa A-03 – reglementari urbanistice – zonificare, pentru institutii servicii, locuinte, industrie, agricultura, sport-turism si agrement si pentru orice alt fel de zone de constructii si amenajari.
- Respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita ( folosinte admise / interzise ), cuprinsa in fisa U.T.R.
- Respectarea prescriptiilor Regulamentului General de Urbanism privind accesele la constructii ( accese pietonale, accese carosabile, accesul utilitatelor de stinc incendiul, politiei, salvarii, accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la obiectivele publice ).
- Se vor respecta prevederilor Codului Civil.
- Pentru constructii si amenajari propuse in zonele de protectie ale monumentelor istorice, siturilor arheologice protejate, se va solicita Avizul Directiei judetene de Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National / Ministerului Culturii. Zonele respective sunt puse sub restrictie provizorie de construire pana la elaborarea P.U.Z.
- Pentru constructiile si amenajarile propuse in Aria Natura 2000 protejata se va obtine Avizul Custodelui Ariei Protejate si Avizul de Mediu pe baza evaluarii impactului asupra mediului. Zonele respective sunt puse, in cea mai mare parte sub restrictie provizorie de construire pana la elaborarea P.U.Z.

**3. Recomandari privind organizarea circulatiei :**

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului Urbanistic General si ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care vor reglementa zone din intravilan, alcatuire a retelei generale de strazi in intravilan, geometrie si profile, categorii tehnice, distante intre intersectii, precum si urmatoarele :

- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie va respecta profilele transversale caracteristice, conform normelor legale de proiectare si executie.

- Lucrarile de strazi ( reabilitari, modernizari si trasee noi ) se vor realiza dupa terminarea lucrarilor de retele hidro-edilitare subterane.
- Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala si amenajari exterioare se va face pe baza de programe corelate cu programele de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normativele si standardele in vigoare.
- Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente si racordarea acestora cu noile trasee.

#### **4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public, mobilier urban**

Spatiile de utilitate publica, construite sau amenajate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale si ale prezentului P.U.G.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se vor face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a autorizatiilor de constructie, eliberate conform legii.

#### **5. Recomandari privind protectia mediului :**

**Comuna Valcele se suprapune partial peste Aria Natura 2000 protejata Muntii Bodoc – Baraolt ROSPA0082.**

NATURA 2000 este o rețea ecologică europeană de arii naturale protejate formată din:

Arii Speciale de Conservare(SAC), constituite conform Directivei Habitate, pentru protejarea tipurilor de habitate și a speciilor de floră și faună.

În România, a fost aprobată la nivel național prin OM nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, lista Siturilor de Importanță comunitară – SCI, care în urma validării de către Comisia Europeană vor deveni SAC - uri.

Arii de Protecție Specială Avifaunistică (SPA), constituite conform Directivei Păsări, pentru protejarea păsărilor sălbatice, au fost declarate la nivel național prin HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România

Cele două Directive europene în baza cărora au fost desemnate siturile Natura 2000, sunt transpuse în România prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Pe lângă actele normative menționate anterior, există și o legislație conexă, prin intermediul căreia se creează un cadru adecvat pentru conservarea habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică.

Scopul rețelei ecologice Natura 2000 este reprezentat de protecția și conservarea pe termen lung a celor mai valoroase specii și habitate de interes european, iar obiectivul constă în identificarea acestor specii și habitate.

Explicarea conceptului Natura 2000 s-a dovedit a fi un element esențial pentru implementarea rețelei în Europa. Conservarea biodiversității nu este viabilă dacă conduce la restricții în cazul utilizării terenurilor sau la schimbări în modul de viață al oamenilor. De asemenea, dacă restricțiile nu sunt însoțite de scheme de compensare a pagubelor, rezultatul final va fi respingerea acțiunilor de conservare a biodiversității.

#### **Muntii Bodoc- Baraolt - descriere**

Situl cuprinde în întregime Muntii Baraolt și parțial Muntii Bodoc, pădurile acoperă circa 70% din suprafața sitului, în grupuri compacte. Este o zonă relativ izolată datorită accesibilității reduse în zona munților Baraolt. Relieful este caracteristic zonelor de dealuri înalte. Toate paraiele sitului sunt afluenți ai râului Olt. Acest sit a fost desemnat pentru protecția avifaunistică, cu o suprafață de 58.013 ha ale cărei regiuni administrative sunt: județul Brașov 1%, județul Covasna 98% și județul Harghita 1%.

Muntii Bodoc – Baraolt, sunt acoperiți cu păduri de fag, unele suprafețe de mesteacan și gorun, golurile și poienile fiind rare. Flora cormofitică din Muntii Bodoc este compusă din 1057 specii, 66 subspecii și 22 specii hibridogene. Acest număr se completează cu 201 specii de macromicete și 94 de specii de briofite. Prin aceste date numărul total al speciilor și subspeciilor prezentate se ridică la 1440.

Dintre speciile rare și nesemnate până în prezent din flora Munților Bodoc – Baraolt se pot aminti următoarele: *Ophiolossum vulgatum*, *Botrychium multifidum*, *Pinus silvestris*, *Saxifraga aizoon*, *Ribes nigrum*, *Potentilla anglica*, *Cytisus heufelii*, *Seseli varium*, *Primula leucophylla*, *Pyrola chlorantha*, *Chimphila umbellata*, *Fraxinus ornus*, *Scorzonera purpurea*, *S. Parviflora*, *Echium russicum*, *Vaeriana tripteris*, *Phyteuma orbicum*, *Malaxis monophyllos*, *Nigrettea rubra*, *Epipogium*

ophyllum, Cyripedium calceolus, Allium olearaceum, Carex diandra, Carex disticha, Carex pendula, Sphagnum magellanicum, Helidium ianatum.

Pajistiile si fanetele intinse din Muntii Bodoc- Baraolt constituie o importanta sursa pentru practicarea pastoritului si agriculturii. In zonele deluroase ale Muntiiilor Bodoc – Baraolt, pajistile naturale stavilesc eroziunea solului. Pe cuprinsul Muntiiilor Bodoc – Baraolt se deosebesc doua etaje de vegetatie:

- etajul gorunului situat intre 600-800 m
- etajul fagului situat intre 800-1240 m

Covorul vegetal din etajul gorunului prezinta numeroase aspecte distincte fata de cel superior al fagului. Vegetatia etajului inferior care se extinde mai ales in partea sudica a masivului si cuprinde portiunile inferioare ale versantilor vestici si sud-vestici, este reprezentata prin gorunete acidofile din asociatia Luzulo-Quercetum petraeae dacicum. Mari suprafete din gorunete au fost transformate in terenuri agricole, fanete si pasuni. Pe pantele insorite paduriile de gorun de odinioara au fost inlocuite cu tufarisuri xerofile, cu alte asociatii de bordura. Alte specii de flora mai amintim Bombina variegata, Triturus cristatus, Triturus montandoni.

Din fauna prezenta, se pot mentiona : capriorul (Capreolus), mistretul, cerbul lopatar, ocazional aparand ursul (Ursus actos), lupul (Canis lupus), de asemenea, rasul (lynx), care ii imbogatesc patrimoniul prin prezenta lor in zona muntoasa. Se estimeaza ca populatia de lupi se apropie de cifra de 200 de exemplare iar cea de rasi de cca.120.

Dintre celelalte specii de mamifere ocrotite amintim:

- vidra (Lutra lutra)
- pisica salbatica (Felis silvestris)
- diverse specii de lilieci

La nivelul judetului Covasna, s-au observat aproximativ 200 de specii de pasari. Speciile de pasari gasesc refugiul foarte bun in padurile din zona, pe lacurile si baltiile din apropierea raurilor, aspect demonstrat si de suprafata mare ocupata de arii speciale de protectie acvifaunistica. Dintre pasarile ocrotite prin legislatia nationala si cea europeana, se pot aminti :

- Specii de pasari clasificate foarte deosebite ocrotite in zona Muntii Baraolt- Bodoc, care fac parte din aria de protectie speciala acvifaunistica pentru protectia pasarilor salbatice Natura 2000:
- ciconia ciconia ( barza alba)
- barza neagra (Ciconia nigra)
- acvila tipatoare mica (Aquila pomarina)
- cristelul de camp (Crex crex)
- ciocanitoare cu spate alb (Dendrocopus leucotos)
- ciocanitoarea de stejar (dendrocopus medius)
- ciocanitoare neagra (Dryocopus martius)
- muscar mic (Ficedula parva)
- viespar (Pernis apivorus)
- ghionoaia sura (Picus canus)
- bubo bubo ( buha)
- huhurez mare (Strix uralensis)
- muscarul gulerat (ficedulla albicollis)
- bonasa bonasa (ieruncă)
- lulula arborea (ciocarlia de padure)
- lanius collurio (sfrâncioc rosiatic)
- alcedo atthis (pescarusul albastru)
- rața rosiatica (aythya nyroca)

Implementarea proiectului PUG Valcele nu va afecta negativ populatia cuibatoare, nici migratia speciei in sit, neavand nici un efect asupra habitatelor preferate de specie.

Dintre speciile amfibii ocrotite, pot vietui in zona :

- broasca de mlastina (Rana arvalis)
- broasca raioasa verde (Bufo viridis)
- buhai de balta cu burta galbena (Bombina variegata)
- specii de tritonii (Triturus sp)

### **Obiectivele de conservare**

Obiectivele de conservare se stabilesc prin planul de management al sitului, custodele sitului fiind Consiliul Judetean Covasna.

Conform prevederilor Directivei pasari, exista obligatia de a asigura masurile necesare pentru a pastra populatiile de pasari la nivelul precizat in formularul standard Natura 2000, la nivelul anului 2012.

Padurile reprezinta habitatul principal pentru aproape toate speciile descrise. In acest context pentru asigurarea conservarii speciilor de pasari, zonele sensibile din cadrul sitului sunt zonele impadurite si zonele umede.

### **Prognozarea impactului asupra ariilor de protectie speciala avifaunistica**

Schimbarea categoriei de folosinta a terenului, prin introducerea in intravilan a unor suprafete care fac parte din situl protejat, nu presupune neaparat afectarea populatiilor din sit pentru ca extinderile vor avea functiuni prietenoase cu natura ( sport, turism, locuinte ). Nu se propun zone industriale, zone de servicii tehnice in acest areal.

Tinand cont de faptul ca suprafata de hranire a unei specii este foarte mare de ordinul zecilor de hectare impactul va fi nesemnificativ.

Pentru speciile prezente in sit, habitatul forestier este principalul habitat pentru hranire si cuibarit. Habitatul de pasune si faneata identificat in perimetru este un habitat comun, cu o putere ridicata de regenerare.

In aceste conditii, impactul asupra vegetatiei si faunei va fi redus, fiind resimtit la intensitati minime.

#### **Masuri permanente de protectie :**

Se interzice cu desăvârșire distrugerea cuiburilor de păsări amplasate pe sol sau în arbori.

Se interzice utilizarea de substanțe chimice : otrăvuri pentru rozătoare.

Cositul în perimetru se va realiza manual pentru protejarea cuburilor din iarba.

Se interzice amplasarea în perimetru de capcane pentru prinderea păsărilor (plase, nade etc.)

Se va informa APM Covasna asupra prezenței în zonă a unor exemplare de păsări rănite sau moarte.

Arborii bătrâni sau uscați din perimetru sau din vecinătate vor fi pastrați în picioare, după caz putându-se realiza toaletarea lor pentru prevenirea unor accidente.

Prin amenajarea spațiilor verzi se vor planta specii de arbuști cu fructe, se vor păstra arbuștii existenți

In etapele urmatoare de proiectare ( planuri urbanistice zonale, planuri urbanistice de detaliu, studii de fezabilitate, proiecte pentru obtinerea autorizatiilor de construire, proiecte pentru executia lucrarilor si detalii de executie, studii de specialitate ), se vor respecta urmatoarele acte normative :

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind Protectia Mediului, aprobata prin Legea nr.265 din 2006.
- HGR 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- H.G. 1284/2007- privind declararea ariilor de protectie speciale avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania.
- Legea apelor nr.107/1996, modificata si completata prin legea 310 din 2004.
- Ordinul M.S. nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Hotararea de Guvern 918/2002 privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri (care transpune Anexele I,II,III,IV ale Directivei nr. 85/337/EEC modificata prin Directiva nr. 97/11/EC)-M.OF. 686 din 17 septembrie 2002.
- Ordinul Ministrului Apelor si Protectiei Mediului nr. 860/26.09.2002 pentru modificarea si completarea Ordinului MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator.
- Ordin MAPM nr. 863/2002, privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii cadru de evaluarea impactului asupra mediului.
- Ordinul M.A.P.P.M nr. 756/1997 pentru aprobarea reglementarii privind evaluarea poluarii mediului.
- OUG nr. 152/2005 privind prevenirea si controlul integrat al poluarii.
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- HGR nr.188/2002, pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic al apelor uzate, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Conditii tehnice privind protectia atmosferei si Normele metodologice privind determinarea emisilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare aprobat prin Ordinul nr. 462/1993 al M.A.P.P.M.

- Legea nr. 655/2001 pentru abrogarea Ordonanței de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei. STAS 12576/1997- Privind condițiile de calitate a aerului în zonele protejate.
- Ordin MAPMnr. 592/2002 pentru aprobarea Normativului privind stabilirea valorilor limită, valorilor de prag și a criteriilor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxid de azot, plumbului, benzenului și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.
- Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.
- Legea nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile inclusiv deșeurile periculoase.
- HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.
- HGR nr. 349/2002, privind gestionarea ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.
- STAS 10009/1998- Acustică urbană- limite admisibile ale nivelului de zgomot. H.G. 930/2005 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- Ordonanță de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor protejate conservarea habitatelor naturale a florei și faunei sălbatice.
- Lege nr. 462/2001 pentru aprobarea O.G NR. 236/2001 privind regimul ariilor naturale protejate conservarea habitatelor naturale a florei și faunei sălbatice.
- Ordin nr. 494/2005 privind aprobarea procedurilor de încredințare administrării și atribuire în custodie a ariilor naturale protejate.

### **Prescripții generale ale Regulamentului General de Urbanism :**

Autoritățile publice locale vor avea în vedere :

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.
- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii ( ape minerale, mofete, altele ).
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la Regulamentul General de Urbanism.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în P.U.G., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. În sensul Regulamentului General de Urbanism, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

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

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

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.
- Rețelele de energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Se vor putea face parcelari pentru loturi individuale. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul Regulamentului General de Urbanism, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.
- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
  - a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

## **II. REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

:

### **Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )

- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

#### **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil, prevederile Regulamentului General de Urbanism, prescriptiile referitoare la insorire, orientarea fata de punctele cardinale. Aliniamentele constructiilor vor respecta aliniamentele existente sau pe cele stabilite prin Planuri Urbanistice Zona si de Detaliu.

Amplasarea constructiilor se va face in concordanta cu vecinatatile, cu restrictiile stabilite prin documentatii urbanistice aprobate.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

## **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

Accesele obligatorii sunt :

Accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.

Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare publice sau cele de pe parcelele private.

Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate spatiile interioare si exterioare, cu respectarea normelor de proiectare pentru pante maxime de rampa.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Numărul și configurația acceselor se determină conform legislației in vigoare.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

### **Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

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

Se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

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

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

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

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

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :**

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

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

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

suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în aceste prevederi.

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

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

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

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

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

### **Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri :**

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Zonele și subzonele functionale sunt prezentate în piesele desenate. Zonificarea functionala ține cont de zonificarea existenta și de alaturarea functiunilor astfel încat acestea să nu creeze puncte sau zone de conflict. Astfel, de pilda, între zonele de industrie, depozitare și zonele rezidentiale sau de agrement și sport se vor prevedea zone compacte de perdele vegetale de protecție, la fel și între zonele rezidentiale și zonele de cimitire.

Procentele ocupate din totalul suprafeței de intravilan de către fiecare grupă de funcțiuni urbane majore sunt prezentate în bilanțul teritorial.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

În intravilanul satului, se regăsesc următoarele zone functionale majore :

L – zona pentru locuințe

IS – zona pentru institutii și servicii

ID – zona pentru industrie și depozitare

A – zona pentru unitati agricole

C – zona pentru cai de comunicatie

SP – zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

DS – zona cu destinatie speciala

GC – zona pentru gospodarie comunala

TE – zona pentru echipare edilitara

## **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

Ocuparea terenurilor in extravilan este prezentata in plansa de Incadrare in Teritoriu, folosintele principale ale terenurilor fiind :

TA – terenuri agricole

TF – terenuri forestiere

TC – terenuri ocupate de cai de comunicatie

TN – terenuri neproductive

TS – terenuri cu destinatie speciala

## **VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Prescriptiile din Regulamentul Local de Urbanism au ca suport Unitatile Teritoriale de Referinta ( UTR ).

Unitatile Teritoriale de Referinta reprezinta instrumente operationale in sprijinul stabilirii reglementarilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.

Ele sunt delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Unitatile Teritoriale de Referinta se contureaza prin strazi si alte limite cadastrale, precum si pe vaza functiunii predominante si a categoriilor de interventie.

In activitatea de aplicare a PUG si RLU, emitentul certificatului de urbanism si a autorizatiei de constructie identifica UTR –ul in care solicitantul se inscrie si extrage, in mod obligatoriu, prescriptiile din RLU privind oportunitatea si conditiile de amplasare si realizare a obiectivului propus.

### UTR. 1 – zona rezidentiala cu functiuni complementare

Subzone functionale	L, C, P, GC, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Functiunea dominanta	Locuire ( rezidentiala ) :  a) locuire individuala pe lot P.O.T. max = 30 % C.U.T. max = 0,6, h max = P+1  b) locuire colectiva P.O.T. max = 20 %, C.U.T. max = 0,9, h max = P+3
Functiuni complementare	Anexe gospodaresti, functiuni comerciale, de prestari servicii, birouri, ateliere, garaje, depozite
Functiuni permise fara conditii	Functiuni compatibile
Functiuni permise cu conditii	Cazare, institutii publice, obiective social - culturale, obiective religioase, obiective de invatamant, sanatate, paza si protectie, interventii
Functiuni interzise	Functiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti, noxe, substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea sud, est sau vest a camerelor de locuit si a teraselor, orientarea est sau vest a bucatariiloel si bailor, orientarea nord a debaralelor, camarilor si depozitelor
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism Parcaje : - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. Din totalul locurilor de parcare pentru

	locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m <sup>2</sup> /locuitor. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, finisaje decente, culori pastelate, neagresive
Regim maxim de inaltime	a) P+1 : b) P + 3 etaje
P.O.T. maxim	a) 30 % b) 20 %
C.U.T. maxim	a) 0,60 ; b) 0,9

## UTR. 2 – zona centrala – institutii si servicii

Subzone functionale	IS, L, C, P, GC, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Funcțiunea dominanta	Locuire ( rezidentiala )
Funcțiuni complementare	Institutii si servicii publice, anexe gospodaresti, functiuni comerciale, de prestari servicii, birouri, ateliere, garaje,

	depozite
Funcțiuni permise fara conditii	Funcțiuni compatibile
Funcțiuni permise cu conditii	Cazare, institutii publice, obiective social - culturale, obiective religioase, obiective de invatamant, sanatate, paza si protectie, interventii
Funcțiuni interzise	Funcțiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti, noxe, substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
orientare fata de punctele cardinale	Pentru locuinte se recomanda orientarea sud, est sau vest a camerelor de locuit si a teraselor, orientarea est sau vest a bucatariilor si bailor, orientarea nord a debaralelor, camarilor si depozitelor  Pentru institutii si servicii se recomanda orientarea est sau vest a spatiilor de lucru.
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie si spatiile de parcare vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m <sup>2</sup> /locuitor. Pentru spatiile publice se vor respecta Prevederile Regulamentului General de Urbanism – sectiunea spatii verzi, anexa nr. 6. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curenților de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra

	naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, expresiva, finisaje decente, culori pastelate, neagresive
Regim maxim de inaltime	S + P + 4 etaje
P.O.T. maxim	70,00 %
C.U.T. maxim	3,50

### UTR. 3 – zona de agrement, servicii turistice, sport

Subzone functionale	L, IS, C, P, GC, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Funcțiunea dominantă	Agrement, sport, turism
Funcțiuni complementare	Locuinte, nexa gospodaresti locuinte, functiuni de cazare turistica , alimentatie publica, alte servicii, functiuni comerciale, birouri, ateliere, garaje, depozite, constructii sportive, terenuri de sport, piste, spatii verzi amenajate, oglinzi de apa, dotari pentru educatie, sanatate, obiective socio-culturale.
Funcțiuni permise fara conditii	Funcțiuni compatibile
Funcțiuni permise cu conditii	instituti publice, obiective religioase, obiective speciale in domeniul sportiv
Funcțiuni interzise	Funcțiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti, noxe, substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
orientare fata de punctele cardinale	Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: - copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții; - plantații de arbori și arbuști cât mai

	<p>uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;</p> <p>- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălilor de sport.</p> <p>Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.</p> <p>Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.</p> <p>Eventualele poligoane pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.</p> <p>Eventualele baze hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.</p> <p>Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.</p> <p>Pentru locuințe, orientare sud,est sau vest a camerelor de locuit, orientare vest, nord a anexelor.</p>
caile de comunicare, parcaje	<p>Caile de comunicare vor respecta prevederile normativelor în vigoare și ale Regulamentului General de Urbanism</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pentru construcții de cazare un loc de parcare la 5-20 de locuri</li><li>- pentru construcții sportive un loc de parcare la 30 de persoane.</li></ul> <p>se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.</p> <p>Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de</p>

	<p>parcare la 3-10 membri ai clubului.                  Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de 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.</p>
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	<p>Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.                  Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.</p>
Structuri si materiale de constructii	<p>Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt, terenuri zgura, gazon, materiale plastice.</p>
Design arhitectural	<p>Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural contemporan al programului, finisaje de buna calitate in culori personalizate.</p>
Regim maxim de inaltime	P + 6 etaje
P.O.T. maxim	P.O.T. maxim se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal
C.U.T. maxim	C.U.T. maxim se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

#### UTR. 4 – zona servicii si industrie

Subzone functionale	IS, ID, C, P, TE
---------------------	------------------

Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Funciunea dominanta	Servicii industriale
Funciuni complementare	birouri, ateliere, garaje, depozite
Funciuni permise fara conditii	Funciuni compatibile
Funciuni permise cu conditii	Productie industriala, logistica
Funciuni interzise	Funciuni generatoare de substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de lucru, orientarea nord a depozitelor si spatiilor tehnice
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie si parcajele vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m <sup>2</sup> ; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m <sup>2</sup> ; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m <sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m <sup>2</sup> .
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se

	incadreaza in specificul arhitectural al functiunii
Regim maxim de inaltime	S + P + 2 etaje
P.O.T. maxim	Se stabileste prin studiu de fezabilitate
C.U.T. maxim	Se stabileste prin studiu de fezabilitate

### UTR. 5 – zona agricola

Subzone functionale	A, C, P, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Funcțiunea dominantă	agricola
Funcțiuni complementare	Anexe gospodaresti, functiuni comerciale, de prestari servicii, birouri, ateliere, garaje, depozite, functiuni sportive.
Funcțiuni permise fara conditii	Funcțiuni compatibile
Funcțiuni permise cu conditii	Funcțiuni de prelucrare primara
Funcțiuni interzise	Funcțiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti, noxe, substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de lucru.
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie si parcajele vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de program. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip

	terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al programului si al zonei.
Regim maxim de inaltime	P + 1 etaj
P.O.T. maxim	30,00 %
C.U.T. maxim	0,60

#### **UTR. 6 – zona industrială, depozitare**

Subzone functionale	ID, C, P, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Funcțiunea dominantă	Industrie, depozitare
Funcțiuni complementare	Funcțiuni de producție industrială și depozitare, funcțiuni de prestări servicii, birouri, ateliere, garaje, depozite
Funcțiuni permise fără condiții	Funcțiuni compatibile
Funcțiuni permise cu condiții	institutiile publice, paza si protectie, interventii
Funcțiuni interzise	Locuinte si anexe gospodaresti, funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni social – culturale, de sanatate, religioase.
orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de lucru, orientarea nord a depozitelor si spatiilor tehnice
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie si parcajele vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din

	suprafața totală a terenului.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala industriala
Regim maxim de inaltime	S + P + 2 etaje
P.O.T. maxim	Se stabileste prin Studiu de Fezabilitate
C.U.T. maxim	Se stabileste prin Studiu de Fezabilitate

#### UTR. 7 – zona servicii

Subzone functionale	IS, P, C, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica si privata
Funcțiunea dominanta	servicii
Funcțiuni complementare	funcțiuni comerciale, de prestari servicii agricole, birouri, ateliere, garaje, depozite
Funcțiuni permise fara conditii	Funcțiuni compatibile
Funcțiuni permise cu conditii	Funcțiuni de productie aricola si agro-industriala
Funcțiuni interzise	Locuinte, cazare, institutii publice, obiective social - culturale, obiective religioase, obiective de invatamant, sanatare, paza si protectie, interventii, funcțiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti, noxe, substante toxice si periculoase pentru sanatatea publica
orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de lucru, orientarea nord a

	depozitelor si spatiilor tehnice
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie si parcajele vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, pavaje piatra naturala, piatra artificiala, beton, asfalt.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul functiunii
Regim maxim de inaltime	S + P + 2 etaje
P.O.T. maxim	30,00 %
C.U.T. maxim	1,20

### UTR. 8 – zona cimitire

Subzone functionale	IS, C, P, TE
Proprietatea asupra terenurilor	Publica sau privata
Funciunea dominanta	Cimitir
Funciuni complementare	Dotari de cult
Funciuni permise fara conditii	Nici o alta functiune
Funciuni permise cu conditii	Nici o alta functiune
Funciuni interzise	locuinte, obiective socio-culturale, de invatamant, sanatate, unitati de productie, functiuni sportive, functiuni generatoare de zgomot, vibratii, trepidatii, poluanti.

orientare fata de punctele cardinale	Nu se prescriu reglementari
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie si parcajele vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	nu se prescriu materiale
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al zonei, finisaje decente, specifice cultului religios
Regim maxim de inaltime	-
P.O.T. maxim	10,00 %
C.U.T. maxim	0,10

**UTR.9 – zona tehnico – edilitara**

**Nu se stabilesc reglementari, ele vor fi dictate de conditionari tehnice.**

**Sef proiect : arh. FLOREA Stela**

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA VARGHIS, JUDETUL COVASNA, PROIECT NR. 523 / 2014  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA- 520009 SFANTU GHEORGHE, STRADA 1 MAI NR. 30  
TELEFON / FAX 0267.315.371 ; e-mail stelaflorea.bia@gmail.com