

ACTUALIZARE P.U.G. - COMUNA BERZOVIA JUDETUL CARAS-SEVERIN



VOLUMUL II

PLAN URBANISTIC GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONTINUT:**CAP. 1 PRINCIPII GENERALE**

- ART. 1 Rolul RLU
- ART. 2 Domeniul de aplicare
- ART. 3 Derogari de la prevederile regulamentului
- ART. 4 Reglementarea situatiilor tranzitorii
- ART. 5 Cadrul legal

CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit (referiri la terenurile: agricole, fonduri forestiere, resurse de apa, zone de protectie).
 - ART. 6 Terenuri agricole in extravilan
 - ART. 7 Terenuri agricole din intravilan
 - ART. 8 Terenuri cu destinatie forestiera
 - ART. 9 Terenuri cu resurse naturale
 - ART. 10 Resurse de apa si platforme meteorologice
 - ART. 11 Zone cu valoare peisagistica, zone naturale protejate
 - ART. 12 Zone construite protejate
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public (referiri la studiile geotehnice, zone cu riscuri naturale, limite de protectie)
 - ART.13 Riscuri naturale
 - ART. 14 Riscuri tehnologice
 - ART. 15 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
 - ART. 16 Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deșeurilor
 - ART. 17 Asigurarea compatibilității funcțiilor
 - ART. 18 Respectarea indicilor P.O.T. și C.U.T.
 - ART. 19 Lucrări de utilitate publică

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii (se va tine cont de: orientarea fata de punctele cardinale, servituti urbanistice, aliniamente).
 - ART. 20 Orientarea față de punctele cardinale
 - ART. 21 Amplasarea față de drumuri publice
 - ART. 22 Amplasarea față de căi ferate
 - ART. 23 Amplasarea față de aliniament
 - ART. 24 Amplasarea în interiorul parcelei
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si pietonale.
 - ART. 25 Accese carosabile
 - ART. 26 Accese pietonale și piste ciclabile
- 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.
 - ART. 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
 - ART. 28 Realizarea de rețele edilitare
 - ART. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii: parcelar, inaltime constructii, aspectul exterior al constructiilor.
 - ART. 30 Parcelarea
 - ART. 31 Înălțimea construcțiilor
 - ART. 32 Aspectul exterior al construcțiilor
- 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spatii verzi si imprejmuiiri.
 - ART. 33 Parcaje, garaje
 - ART. 34 Spații verzi și plantate
 - ART. 35 Împrejmuiri
 - ART. 36 Publicitatea
- 3.6. Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții

CAP. 4 ZONIFICAREA TERITORIULUI

4.1 Prevederi la nivelul zonelor functionale din intravilan

- ZC** - zona centrala
- LM** - zona pentru locuinte si functiuni complementare
- IS** - zona pentru institutii si servicii
- PDA** - zona pentru unitati de productie/depozitare agricola
- CR** - zona pentru cai de comunicatie rutiera
- CF** - zona pentru cai de comunicatie feroviara
- SV** - zone spatii verzi amenajate, perdele de protectie, agrement si sport
- GC** - zona pentru gospodarie comunala
- TE** - zona pentru echipare edilitara

4.2 Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din Extravilan

- TA** – zona terenurilor cu destinatie agricola ocupate cu unitati agro-zootehnice
- TF** – zona terenurilor cu destinatie forestiera
- TH** – zona terenurilor aflate permanent sub ape
- TN** – zona terenurilor neproductive
- TR** – Zona terenurilor cu rezervații - situri arheologice
- TC** – Zona terenurilor pentru căi de comunicație rutieră și feroviară
- TGC** – terenuri pentru gospodaria comunala

4.3 Unitati teritoriale de referinta

CAP. 5 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

CAP. 6 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

CAP. 1 PRINCIPII GENERALE

Regulamentul Local de Urbanism al Planului Urbanistic General al comunei Berzovia se realizează conform „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT nr. 80/N/18.11.1996. - SRTRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM”

Prevederi generale

ART. 1 Rolul regulamentului local de urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Berzovia cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General și în urma aprobării de către Consiliul Local Berzovia devine act de autoritate al administrației publice locale cuprinzând reglementări referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) **Regulamentul Local de Urbanism este valabil zece ani** de la aprobarea lui de către Consiliul Local Berzovia, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată). Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) / de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G..

ART. 2 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

(2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile pe teritoriul administrativ al comunei Berzovia, atât pentru suprafețele intravilane cât și în extravilan. Sunt exceptate construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Pentru arealele reglementate, în care nu sunt impuse restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detaliere, și pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, investițiile se vor realiza prin autorizare directă, conform legislației în vigoare și reglementărilor prevăzute de prezentul regulament.

(4) Pentru arealele în care reglementarea are un caracter director, intervențiile se vor realiza în baza unor documentații de urbanism de rang inferior Planului Urbanistic General conform legislației în vigoare. Pentru acestea documentații se va ține seama de prevederile prezentului regulament la elaborarea temei de proiectare sau a Avizului de oportunitate/inițiere.

(5) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone; până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Suprafata intravilanului existent al localitatii Berzovia si a satelor apartinatoare mentionate in PUG-ul vechi este de : **642,34 ha**

Berzovia:	251,10 ha
Fizes:	204,64 ha
Ghertenis:	186,60 ha

Intravilanul propus prin actualul PUG, cuprinde 3 localitati si obiective izolate numerotate in functie de raza localitatii in care se afla, constituind un numar 17 trupuri de intravilan, din care:

Localitatea de resedinta Berzovia :

Trup 1.1 – Berzovia resedinta de comuna	226,54 ha
Trup 1.2 – Ferma	17,94 ha
Trup 1.3 – Abator+Ferma	24,78 ha
Trup 1.4 – Statie tratare apa/Firma transport marfa	2,27 ha
Trup 1.5 – Statie de epurare	0,07 ha

Total intravilan sat Berzovia: 271,60 ha

Localitatea Fizes

Trup 2.1.1 – Sat Fizes	119,49 ha
Trup 2.1.2 – Sat Fizes	80,65 ha
Trup 2.2 – Ferma	2,04 ha
Trup 2.3.1 – Cimitir	1,40 ha
Trup 2.3.2 – Cimitir	0,55 ha
Trup 2.3.3 – Cimitir	0,31 ha
Trup 2.3.4 – Cimitir	0,20 ha

Total intravilan sat Fizes : 204,64 ha

Localitatea Gertenis

Trup 3.1 – Sat Ghertenis	169,21 ha
Trup 3.2 – Saivan + Depozit	12,04 ha
Trup 3.3 – Adapost ingrasare suine	1,03 ha
Trup 3.4 – Depozit cereale	7,58 ha
Trup 3.5 – Halta CFR	2,60 ha

Total intravilan sat Ghertenis : 192,46 ha

TOTAL INTRAVILAN COMUNA : 668,70 ha

Suprafata si conturul fiecarui trup de intravilan sunt reprezentate in plansele: "Plan incadrare in teritoriu si localitati – propuneri/reglementari".

In cadrul fiecarei localitati se vor delimita unitati teritoriale de referinta (U.T.R. – uri), care sunt o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare detalieri prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Limitele U.T.R. - urilor si zonificarea functionala din cadrul acestora, se regasesc in plansele desenate, care fac parte integranta din prezentul Regulament. U.T.R. - ul poate cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleasi zone functionale sau zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Față de RLU existent nu apar modificări esențiale. Se modifică doar intravilanul și se reiau anumite capitole în vederea actualizării conform cadrului legal în vigoare.

Lucrări ce necesită autorizație de construire și factori de resort

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentelor Locale de Urbanism aferente P.U.G.- Comuna Berzovia - se va desfășura după cum urmează:

- Pentru construcțiile de locuit individuale obiective de utilitate publică și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de construire/desființare, de către Consiliul Local al Comunei Berzovia în baza prevederilor prezentului Regulament.
- Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive, tehnico-edilitare și căi de comunicație care depășesc parametrii normali, sau sunt de o importanță ce depășește raza de influență a comunei, din interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin P.U.G., vor fi avizate/autorizate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Caraș Severin. Autorizațiile de construire/desființare vor fi vizate de Primăria Comuna Berzovia.
- Pentru construcțiile situate în zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecție (monumente istorice clasificate, sau zone de protecție), autorizarea lucrărilor de construire/desființare vor fi eliberate de Consiliul Județean CS, cu avizul Comisiei Regionale nr. 5 Banat a Monumentelor Istorice/Muzeului de Istorie al Banatului Montan, după caz.
- Pentru construcțiile cu caracter militar, speciale, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.
- Pentru obiective ce nu se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile PUG, se vor aproba numai după elaborarea unui PUZ pentru schimbare de destinație.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Lucrări ce nu necesită autorizație de construire

- Conform Legii 50/1991 reactualizată, art 11.

La construcțiile existente, se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și desenul tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit, centrale termice;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, la brașamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare/contorizare a consumurilor de utilități, surse de energie nepoluantă în incintă, sau pe acoperișul clădirilor – dacă nu afectează clădirea ;
- reparații și înlocuiri la pardoseli, tavane;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare/exterioare: tencuieli, anvelopare termică, placaje, altele asemenea, care nu modifică aspectul existent;
- la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;
- sălașe sau mici exploatare agricole în extravilan, a căror SC nu depășește 50mp.
- reparații ale anexelor gospodărești, fără extinderi în plan, sau pe verticală.

ART. 3 Derogări de la prevederile regulamentului

(1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

(2) 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 pentru comuna sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană.

(3) Documentațiile de urbanism derogatorii se vor elabora și aviza în baza legii.

ART. 4 Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. Prelungirea perioadei de valabilitate a acestor este posibilă doar în condițiile noului regulament.

(2) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri existența sau nu a unor diferențe între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor autorizate.

ART. 5 Cadrul legal

La baza elaborării RLU aferent PUG comuna Berzovia stă:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr.525/1996;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Ordinului MLPAT 13/N/1999 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic General”, indicativ GP 038/99, și
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU indicativ GM-007-2000;
- Codul Civil și alte acte legislative cu aplicabilitate în domeniul construcțiilor;

RLU adaptează normele tehnice și juridice aferente RGU la condițiile specifice locale ale comunei Berzovia și județului Caras Severin;

În cadrul RLU al comunei Berzovia, județul Caras Severin se preiau toate prevederile din documentații de urbanism și amenajarea teritoriului de rang superior avizate și aprobate conform legii :

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL (PATN) - toate secțiunile :

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN (PATJ)- Caras Severin)

precum și prevederile din planurile urbanistice zonale aprobate ulterior aprobării vechiului PUG al comunei Berzovia.

CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prevederi generale

(1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare urbană, restructurare urbană, renovare urbană, revitalizare urbană, reabilitare urbană etc.).

(2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea Autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 6 Terenuri agricole in extravilan

- sunt delimitate in plansa INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV, plansa A0/01, si se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism - HG.nr. 525/1996 republicata).

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

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

- Soluțiile constructive adoptate pentru lucrările supraterane admise pe terenuri agricole extravilane vor avea un grad mare de reversibilitate pentru a permite readucerea terenului la starea inițială fără operațiuni majore.

- Schimbarea folosinței terenurilor agricole se realizează prin documentații de urbanism în condițiile legii.

- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Berzovia, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și a Legii 18/1991 privind fondul funciar cu modificările și completările ulterioare.

Folosinta terenurilor situate in extravilanul UAT Berzovia este in principal de teren agricol. Modificarea acestor folosinte este permisa numai in sensul utilizarii superioare a terenului, sau in cazul constructiilor, care prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu.

In functie de destinatie, terenurile agricole sunt:

- terenuri arabile, pasuni, fanete, sere, solarii, rasadnite si altele asemenea;
- terenuri cu vegetatie forestiera, daca nu fac parte din amenajamente silvice,
- pasuni impadurite;
- cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice;

- amenajari piscicole si imbunatatiri funciare;
 - drumurile tehnologice si de exploatare agricola;
 - platforme si spatii de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole;
 - terenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.
- Terenurile agricole de calitate superioara reprezinta o resursa naturala necesara vietii, folosirea lor in alte scopuri fiind acceptabila in conditii bine justificate.

Este permisa executarea de constructii pe terenurile agricole din extravilan, fara a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru urmatoarele functiuni:

- constructii pentru activitati agricole, constructii si instalatii agrozootehnice, amenajari piscicole si de imbunatatiri funciare, drumuri tehnologice si de exploatare agricola, platforme si spatii de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole, salase.
Nu se includ in aceasta categorie constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent.
- lucrari de utilitate publica, de interes national sau local, admise in conditiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2, aprobate de organisme competente.
- constructii cu destinatie militara cat si constructiile care prin natura lor nu pot fi incluse in intravilan definite ca unitati cu risc pentru populatie. Constructiile civile se vor amplasa la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale, apartinand M.A.N, M.I. si S.R.I.
- retele tehnico-edilitare, amplasate grupat, in apropierea cailor de comunicatie;
- captari si rezervoare de apa, statii de epurare;
- cai de comunicatie rutiera;

Este interzisa amplasarea constructiilor (conform Legii 18/19.02.1991, art.71) pe:

- orice fel de terenuri agricole din extravilan de clasa I si II de calitate;
- terenurile amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare;
- terenurile cu destinatie forestiera, padure cu rol de protectie sanitara a localitatilor, sau cu rol de stabilizare a terenurilor;
- in zonele de protectie a cursurilor de apa si lacurilor, cu exceptia drumurilor de traversare, a podurilor si a lucrarilor de gospodarie a apelor;
- in zonele cu ansambluri arheologice si monumente istorice;
- in zonele naturale protejate : parcuri nationale, rezervatii;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt:

- caile de comunicatie;
- deschiderea si largirea drumurilor, modernizarea acestora, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, podete, ziduri de sprijin);
- lucrarile pentru protectia mediului;
- regularizari, zone prevazute pentru impaduriri, combaterea eroziunii solului, zone de protectie a cursurilor de apa, terasari si combaterea alunecarilor de teren, zonele de protectie sanitara a captarilor/surselor si rezervoarelor de apa;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare;

ART. 7 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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.

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

ART. 8 Terenuri cu destinație forestieră

(1) 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.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al autorităților competente.

(3) Sunt permise în mod excepțional realizarea de amenajări și construcții pentru protecția intravilanului sau a culoarelor de transport împotriva căderilor de pietre sau ebulmente și protecție împotriva inundațiilor și a scurgerilor de pe versanți.

ART. 9 Terenuri cu resurse naturale

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

Substanțe minerale utile

(1) În zonele cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construire se emite cu Avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

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

ART. 10 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) 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.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură nestingherita, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabil din valea naturală a unui curs de apă.

Pentru captările din rauri zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile albiei.

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) 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 respectarea zonelor de protecție față de

malurile cursurilor de apa și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

- Pe teritoriul administrativ al comunei Berzovia nu sunt amplasate stații meteorologice.

ART. 11 Zone cu valoare peisagistica, zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zone cu valoare peisajistică sau zone naturale protejate, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din R.G.U.

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural: conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă;

- prin actualul PUG se vor identifica și delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisajistică și se stabilesc condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

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

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

ART. 12 Zone construite protejate

(1) În baza condițiilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Studiu Istoric pentru actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism comunei Berzovia” sunt delimitate și instituite Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice.

(2) Autorizarea lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, sau a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice prin Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Reguli emanate din studiile de fundamentare de specialitate:

- Siturile arheologice, monumentele istorice, clădirile cu valoare culturală, se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

- Pentru zonele mai sus menționate și delimitate ca atare în planșele de reglementări urbanistice, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Caraș Severin).

- Intervențiile de construire efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).
- Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic instruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.
- Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
- Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
- Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- În perimetrele de protecție, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic sau cultural/istoric se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Caraș Severin, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

- Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor noi suprafețe de teren din extravilan, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Caraș Severin). Conf. L350/2001.
- Se interzice efectuarea de săpături/sondaje/foraje la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrele/zonile de protecție ale siturilor arheologice și ale monumentelor istorice.
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice și construirea pe vechiul amplasament al acestora a unor clădiri care prin volumetrie, scară, aliniere, și caracteristici arhitecturale intră în distonanță cu fondul construit existent.
- *Intervențiile operate pe fațadele imobilelor tradiționale, cu valoare culturală, trebuie efectuate fără ca acestea să conducă la pierderea valorii arhitecturale, prin eliminarea decorațiilor de pe fațadă, modificarea arbitrară a golurilor pentru ferestre, modificări ale frontonului, deteriorarea compoziției fațadei.*
- *În țesutul construit existent se interzice folosirea stilurilor arhitecturale străine de spiritul locului sau pastişe ale trecutului, precum și alterarea imaginii ansamblului construit cu silueta unor construcții masive ce nu respectă procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului.*

(3) Pentru U.T.R.-urile care cuprind Zone de Protecție a Monumentelor Istorice se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (P.U.Z.CP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Anterior realizării P.U.Z. CP nu vor putea fi aprobate P.U.Z. în aceste U.T.R.-uri. Suprafața minimă pentru care se va întocmi P.U.Z.CP este Unitatea Teritorială de Referință.

(4) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice prin Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin.

(5) Schimbarea destinației sau a funcțiunii predominante a unei clădiri monument istoric este admisă doar în baza unui proiect avizat de către Comisia Monumentelor Istorice. Sunt interzise funcțiuni care pot aduce daune monumentului sau care nu au rezolvat necesarul de parcaje fără afectarea zonelor verzi amenajate existente.

(6) Proiectele de intervenție asupra unei clădiri monument istoric se vor autoriza în baza studiului istoric în care se prezintă intervențiile suferite de clădire de-a lungul timpului. În cazul identificării unor intervenții neadecvate se vor propune soluții de reversare a acestora, sau dacă nu mai este posibil, de integrare în specificul istoric al clădirii.

(7) Orice intervenție asupra elementelor ambientale din jurul monumentelor istorice sau din zona de protecție a acestora (vegetație, pavaje, mobilier stradal), care depășesc operațiunile de mentenanță curentă în baza proiectelor de amenajare, în zona de protecție a monumentelor istorice se va face cu obținerea avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice prin Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate și ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și sunt delimitate topografic aceste zone.

Pentru lucrări de construire în intravilan și extravilan, pe zonele marcate ca fiind situri arheologice se va solicita avizul de specialitate al Muzeului Banatului Montan.

Lista Situri arheologice:

1. Cod RAN: 51519.01, cod LMI: CS-I-m-A-10785.01-pentru castru și cod LMI CS-I-m-A-10785.02-pentru așezarea civilă; - Castrul Legiunii a IV-a Flavia Felix și așezarea romană de la Berzovia, situate în centrul satului, în stânga râului Bârzava, locuire militară, castru, datate în epoca romană, neolitic, eneolitic / sec. II-III.
2. Cod RAN: 51519.02, cod LMI: CS-I-m-B-10786.01-pentru așezare medievală, CS-I-m-B-10786.02-pentru așezare daco-romană, CS-I-m-B-10786.03-pentru instalație de reducere a minereului de fier; - Situl arheologic de la Berzovia – Pătruiene, situat la 2 km nord de sat, locuire civilă, așezare, datat în epoca medievală, epoca romană / sec. XIII-XIV, III-IV.
3. Cod RAN 51519.03, cod LMI: CS-I-s-B-10787; - Biserica medievală de la Berzovia - Dealul Ciclău, situată la 200 m vest de Cantonul silvic, structură de cult/religioasă, biserică și necropolă, datat în epoca medievală, Latène / sec. XIII-XIV, sec. III-IV d.Hr.
4. Cod RAN 51519.05, cod LMI-; - Așezarea daco-romană de sec. III-IV de la Berzovia -Valea Stoicoane, se află la 2 km sud-est de comună, datat în epoca romană / sec. III-IV d.Hr.
5. Cod RAN 51519.04, Cod LMI-; - Așezarea daco-romană de la Berzovia-Gruniul Cetății, în hotarul localității este semnalată o așezare și monede dacice și romane, locuire, așezare, datat epoca romană.
6. Cod RAN 51537.01, Cod LMI-; Situl arheologic de la Gherteniş - „Dealul Viilor”, situat la extremitatea nordică a văii Bârzavei, locuire civilă, așezare, datat epoca romană, medievală, Hallstatt/ sec. III-IV d. Chr, sec. XIV d. Chr.
7. Cod RAN 51537.02, Cod LMI-; Așezarea romană de la Gherteniş - „Făitălanu (Mare)”, locuire civilă, așezare, datat în epoca romană/sec. III-IV.
8. Cod RAN 51537.06, Cod LMI-; Situl arheologic de la Gherteniş-1, se află la 6,3 km SVV de biserica ortodoxă din Gătaia, la 9,7 km SEE de biserica ortodoxă din Gătaia, la 12,53 km sud de biserica ortodoxă din Cadar și la 350 m sud de șoseaua Gătaia-Gherteniş (drumul național 58B). așezare deschisă, locuire, datat epoca bronzului, postromană, Cruceni-Belegiș / I / II, sec II-IV.
9. Cod RAN 51537.03, Cod LMI-; Situl arheologic de la Gherteniş - „Goru”, închide spre sud lunca Bârzavei, locuire civilă, așezare, datat epoca medievală, romană / sec. XIV-XV d.Chr, sec. III-IV d. Chr.
10. Cod RAN 51537.04; Cod LMI-; Așezarea romană de la Gherteniş - „Zăton”, locuire civilă, așezare, datat epoca romană/ sec. III-IV d. Chr.
11. Cod RAN 51537.05; Cod LMI-; Așezarea de epocă romană de la Gherteniş-Pătruieni, se află în lunca vestică a Bârzavei, la hotarul cu Berzovia, locuire, așezare, datat epoca romană/ sec. III-IV d. Chr.
12. Cod RAN 51528.01; cod LMI-; Așezarea Basarabi de la Fizeș - „Gorgane”, locuire civilă, așezare, datat Hallstatt.
13. Cod RAN 51528.02; Cod LMI-; Depozitul de bronzuri de la Fizeș - „Ogașul Poieti”, pe dealul Căprioara, la aprox. 8 km de sat, la hotarul dintre Fizeș și Feredia, depozit/tezaur, depozit, datat Hallstatt.
14. Cod RAN 51528.03; Cod LMI-; Așezarea daco-romană de la Fizeș - „Dâmbul Mare”, locuire civilă, așezare, datat epoca romană/ sec. III-IV d. Chr.
15. Cod RAN 51528.04; Cod LMI-; Așezarea daco-romană de la Fizeș - „Drumul Mare”, locuire civilă, așezare, datat epoca romană/ sec. III-IV d. Chr.
16. Cod RAN 51528.05; Cod LMI-; Așezarea de epoca bronzului de la Fizeș-1, situl se află la 11,3 km vest de biserica ortodoxă din Biniș, la 10,77 km sud-vest de biserica ortodoxă din Berzovia și la 13,26 km nord-vest-vest de biserica luterană din Butin, locuire, așezare deschisă, datat epoca bronzului.

În arealul localității Berzovia, castrul roman este elementul forte al locuirii din zonă. Din păcate, de-a lungul secolelor a pierdut toate construcțiile care se vedeau la suprafață, mai

ales după așezarea localității chiar deasupra lui. Important este că pământul îi mai păstrează vestigiile și, deși numeroase cercetări arheologice au adus lumină în privința istoriei sale, mai are încă multe de spus și trebuie să avem grijă să nu distrugem și ceea ce ne-a mai rămas.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public *Expunerea la riscuri naturale și tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 R.G.U.

Prin riscuri se înțeleg 2 tipuri:

ART.13 Riscuri naturale

(alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea)

Pe teritoriul comunei Berzovia se identifică zone cu riscuri naturale: inundatii din torenți sau alunecări de teren prin activități antropice. Aria acestor zone cu risc cuprinde versanții dealurilor.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, daunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui.

În condițiile în care:

- **pericolul** - reprezintă cauza,
- **riscul** – posibilitatea de producere a respectivului pericol,
- **dezastrul** - este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în cadrul acestui articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 14 Riscuri tehnologice

- sunt generate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori poluarea aerului, apei, sau solului).

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

(2) Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea ricurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora.

(3) Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

ART. 15 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

prevederilor legale. În baza studiului de impact se emite acordul de mediu care este actul tehnico-juridic prin care se stabilesc condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

(2) Se pot autoriza construcțiile care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectiva prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Distantele minime de protecție - între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

- Zone de protecție pe baza normelor sanitare HG 930/ 11 august 2005:
 - surse de apă – captări din foraje: rază protecție sanitară cu regim sever-10 m și pentru cele din surse de apă de suprafață de 100m În amonte, 25 m lateral și În aval de sursă;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
 - stații de pompare (raza = 10 m de la zidurile exterioare ale clădirii);
 - instalații de tratare R=20m de la zidurile exterioare ale instalației;
 - conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);
 - alte conducte din rețelele de distribuție R=3+3m
- Zone de protecție conform Legii 107/1996 completată de Legea 310/2004, actualizate 2014
 - a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

- ape curgătoare omologate, aflate în domeniul Apelor Roâne, cu lățimi de albie sub 15n, neprotejate=5m, iar pentru cele cu amenajări ale malurilor prin diguri, apărări de mal = 3m
- ape curgătoare necadastrale =câte 5 m pe ambele maluri;
- Zone de protecție sanitară a zonelor rezidențiale conform OMS 119/2014/2018
 - Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
 - Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
 - Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
 - Ferme și crescătorii de pasari cu 5.001-10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
 - Ferme de ovine, caprine: 100 m
 - Ferme de porci, între 7-40 de capete: 100 m
 - Ferme de porci, între 41-100 de capete: 200 m
 - Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
 - Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
 - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m

- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
 - Ferme si crescatorii de melci: 50 m
 - Spitale, clinici veterinare: 30 m
 - Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
 - Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare: 500m
 - Centre de sacrificare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 200 m
 - Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 50 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
 - Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor) cu capacitate peste 100to: 200 m
 - Statii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
 - Statii de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
 - Statii de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
 - Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
 - Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
 - Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
 - Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
 - Crematorii umane: 1.000 m
 - Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
 - Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
 - Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
 - Depozitele de combustibil, cu capacitate mai mare de 10.000 litri: 50m, -depozite de fier vechi si ateliere de taiat lemne: 100 m
 - Parcuri eoliene: 800 m
 - Parcuri fotovoltaice: 500 m
 - Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
 - Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
 - Rampe de transfer deseuri: 200 m.
 - unități ce pot produce riscuri (disconfort, sau risc de sănătate) pentru populație de tip producție, prestări servicii, comerț - se amplasează izolat, la o distanță de 15m față de ferestrele locuințelor.
 - Cabinete medicale ambulatorii se amplasează in clădiri de locuit, numai pe circuite separate față de locatari, cu sistem de gestionare și evacuare a deșeurilor periculoase cf. reglementări în vigoare
 - Unități sanitare cu servicii de spitalizare continuă- 50m față de locuințe, artere de trafic intens
- Distanțele minime admise in cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosă septică (30 m);
 - fântână (10m) Fantana trebuie amplasata si construita astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântanii trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 6 m. Peretii fântanii trebuie astfel amenajati incat sa previna orice contaminare exterioara.

Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton. Peretii fantanii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie făcută în mod etans. Fantana trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fantana trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa. În jurul fantanii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuirea pentru prevenirea accesului animalelor

- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

- platforma pentru deșeurile menajere/locuință (10 m);
- groapă compost locuință (10 m);
- parcuri față de ferestre locuințe și obiective publice (5m)

Dimensionarea spațiilor de locuit, orientarea încăperilor se va face cf. Art. 17-18-19 din OMS 119/2014

- Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice- norme ANRE:

Linii electrice aeriene

- LEA joasă tensiune : numai LEA cu conducte torsadate : (Ordin ANRE 49/2007, actualizat prin Ordinul 4/2007)
- se interzice trecerea LEA 110/220 kV peste locuințe;
- LEA între 1-110 kV..... 24m
- LEA 110 kV..... 37 m
- LEA 220 kV..... 55 m
- LEA 400 kV..... 75m
- Stații de transformare electrice (raza = 50 m);

ART. 16 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 R.G.U.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților din Comuna Berzovia, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- alimentare cu apă potabilă;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejectiilor animaliere și a deșeurilor;

(1) 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.

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

(3) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(4) Fiecare parcelă va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ART. 17 Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) 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, raportat la aceasta.

(2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiții și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

(3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului Regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul document, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul Plan Urbanistic Zonal sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(5) Condițiile de amplasare a diferitelor tipuri de construcții în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 a HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 18 Respectarea indicilor P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este definit ca raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (anexa nr.2 la L350/2001).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare zonă funcțională și specificate în Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR -ul în care este amplasat.

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă, teren, aparținător zonei. Prin reglementarea P.O.T. se stabilește suprafața maximă de la nivelul terenului care poate fi ocupată cu construcții.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea

liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. (anexa nr.2 la L350/2001).

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adaugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adaugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

ART. 19 Lucrări de utilitate publică

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii 33/1994. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Servitutele de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice, Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie astfel:

În afara localității:

- autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene: 50 m din ax
- drumuri naționale : 22 m din ax
- drumuri județene : 20 m din ax
- drumuri comunale : 18 m din ax.

Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:

- 26 m pentru drumul național,
- 24 m pentru drumul județean,
- 20 m pentru drumurile comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul Ordinului 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

- Autorizarea lucrurilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea si extinderea retelei stradale, dezvoltarea si extinderea alimentarii cu apa si canalizare, institutii publice si sociale necesare, zonele de protectie sanitara a surselor, retelelor, a statiei de epurare).

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare , autorizarea executarii constructiilor, se face in conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

- Activitatea de construire in intravilan se poate desfasura pe terenuri libere pentru constructii noi, prin restructurare fond construit existent degradat fizic sau moral, extinderi de constructii existente, in limitele de ocupare admise, renovari si schimbari de destinatii. Lucrarile de echipare edilitara se vor executa cu precadere in fasia de drumuri si trotuare, zone verzi din domeniul public.

- Nu se interzice construirea definitiva in zonele din intravilan din apropierea apelor, in afara fasilor de protectie, ci se impune obligativitatea prezentarii de documentatie tehnica completa pentru autorizare, inclusiv studiul geo, calculul si detalii de executie ale structurii, amplasare pe lot, fata de cursuri de apa sau dupa caz lucrari de stabilizare teren in amonte de constructii aflate pe terenuri cu declivitati peste 20%.

- Autorizarea constructiilor se va face cu conditia respectarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei cf. art. 14 RGU, cat si cu respectarea indicelor de ocupare la sol stabilite prin RLU pe zona functionala.

- Se vor asigura conditiile de siguranta a noilor constructii pentru care se solicita autorizarea, prin solutii de fundare adecvate, in functie de studii geotehnice, prin structura cladirilor nou propuse si prin conditii suplimentare de consolidare a terenului daca este cazul. Se va asigura scurgerea naturala a apelor meteorice intre cladiri spre strada sau spre dos de lot.

- Toate constructiile noi, sau interventiile pe cladirile existente se vor conforma normelor de prevenire a incendiilor. Prin amplasarea pe lot se va asigura un acces carosabil pentru mijloace de interventie in caz de pericol, cu gabarit liber de 3,0 x 3,5m, care se pastreaza in permanenta accesibil. O atentie deosebita se va acorda proiectarii si executiei instalatiilor de incalzire si instalatii electrice, ca potentiale surse de incendiu. Distanța minima între cosul de fum și orice parte de lemn a planseelor, podului, sarpantei va fi de minim 10 cm, sau se vor lua masuri suplimentare de protectie. La cladiri de utilitate publica, cu sali aglomerate sau cu aflus mare de persoane, se prevad masuri suplimentare de siguranta a persoanelor, conform P118/1988.

- La orice obiectiv de utilitate publica sau cladire comerciala, turistica, agrement, se va dimensiona numarul de locuri de parcare necesare cf. RGU/ HG 525, cu loc de acces pentru masina de interventii in caz de incendiu si hidranti stradali, in special pe traseul strazilor principale sau in vecinatatea obiectivelor de utilitate publica.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);

- cladirile si terenurile necesare dotarilor de invatamant, sanatate, cultura, sport, turism, administratie publica, culte, comert;

- zonele de protectie sanitara a surselor si rezervoarelor de apa, spatiile verzi si cele destinate amenajarilor sportive si de agrement;

- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;

- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa.

Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotarilor de învățământ, sănătate, cultura, culte, sport, turism, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni, decât cele prevăzute prin regulament.

Se va ține cont în amplasarea clădirilor noi sau la extinderi, de distanțele de siguranță față de căile de circulație rutieră, față de traseele tehnologice cu riscuri (linie electrice, magistrale, rețea de gaz metan etc.) sau în vecinătatea apelor curgătoare neprotejate, alunecări de teren etc.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii față de amplasament
2. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii
3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitar
4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejmuiri
6. Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 20 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii (lăcaș de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ, laboratoare, sănătate și altele asemenea) cf. RGU, HG 525

(2) Amplasarea clădirilor trebuie să evite ca zona de umbră permanentă pe care o generează să afecteze însorirea minimă a construcțiilor învecinate.

(3) Fac excepție construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 27 iunie 1996.

ART.21 Amplasarea față de drumuri publice

(1) 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, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

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

(5) În sensul prezentului regulament, 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.

(6) Autorizația de construire va fi condiționată de realizarea dotărilor proprii care să permită staționarea, în afara drumurilor publice, a vehiculelor corespunzând necesităților imobilului, sau a rampelor de acces denivelat spre subsoluri.

Limitele zonelor de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

Limitele zonelor de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului.

Zona drumului de definește conform O.G. 47/2007 cu modificările ulterioare astfel:

- 50,00 m din axul drumului pentru centuri ocolitoare, drumuri naționale de interes european, drumuri expres, autostrăzi;
- 22,00 m din axul drumului pentru drumurile naționale(DN);
- 20,00 m din axul drumului pentru drumurile județene(DJ);
- 18,00 m din axul drumului pentru drumurile comunale(DC).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile noi, propuse în intravilanul extins, de o parte și de alta a drumurilor, va fi de minimum 22 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.

ART. 22 Amplasarea față de căi ferate

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației:

- construcții și instalații aferente exploatarea și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte și de alta a caili ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea caili ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- 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 modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri, este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

ART. 23 Amplasarea față de aliniament

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

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

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În situațiile în care P.U.G. prevede realineri, aliniamentul se

consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(5) Retragera față de aliniament se stabilește prin regimul de aliniere a clădirilor, fiind reglementată pentru fiecare UTR.

(6) Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesita acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejuririi, fie ca o construcție provizorie independentă în vecinătatea accesului.

ART. 24 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului ISU.

(2) Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între construcție și limita de hotar (60 cm) nu se aplică pe parcursul prezentului regulament. Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m, măsurați perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16 cm. Distanța minimă se admite în cazul fațadelor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere (se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea ci doar pătrunderea luminii).

(3) Pentru fațada laterală în care sunt practicate ferestre cu vedere, distanța până la limita de proprietate este de 2.0 m conform (art.615, Codul civil).

Dispozițiile aliniatului precedent nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat (art.616, Codul civil).

(4) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fâșia (banda) de construibilitate, regula generală este alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

(5) Pentru asigurarea accesului carosabil în interiorul parcelei și asigurarea locului (locurilor) de parcare se vor asigura gabarite de trecere de 3.0 m în cazul locuințelor și de 3,8 m în cazul altor funcțiuni. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție ale pompierilor este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime.

3.2. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul I.S.U. Semenic.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525 din 27 iunie 1996.

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

ART. 26 Accese pietonale și piste ciclabile

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

(2) În sensul prezentului articol, 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.

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

(4) Circulațiile pietonale vor fi însoțite de piste ciclabile cu lățimea de minim 1,0 m, continue și având posibilitatea parcării a minim 10 biciclete în zonele aglomerate.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

ART. 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) 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.

(2) 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.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) 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.

(4) Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul comunei Berzovia, inclusiv pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stația de epurare finală a localității are profil tehnologic necesar și capacitate disponibilă. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori (art.18, L107/1996)

Sisteme individuale de echipare edilitară

(1) Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice și a fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotete, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul.

(2) Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă (art.30, anexa la OMS119/2014).

- (3) Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă (art.34, anexa la OMS119/2014).
- (4) Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și sursele de apă în situațiile prevăzute de alin.1-2, art.15 din anexa la OMS 119/2014 și la 50 m în situația prevăzută la alin.3, art.15 din anexa la OMS 119/2014(lit.e,art.38, anexa la OMS119/2014).
- (5) Pot constitui sisteme proprii tehnico-edilitare: pompele de căldură, panourile solare și cele fotovoltaice, sisteme eoliene de mici dimensiuni, domestice (cu condiția protecției la zgomot) și altele asemenea din cadrul tehnologiilor noi.

ART. 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) 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 consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu excepția clădirilor monument istoric.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor de comunicații pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură..
- (6) Montarea rețelelor de comunicații (telefonie, internet, televiziune prin cablu și altele asemenea) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea .
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea/modernizare/reabilitare rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

ART. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 Parcelarea

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

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

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului (2).

Loturile existente, parcelate înaintea apariției HGR 525/1996 nu se supun prevederilor art. 2 din prezentul regulament.

(4) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca, în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție, să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(5) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(6) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare. Transferurile de proprietăți se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(7) Suprafețele de teren cedate vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Berzovia.

(8) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se afla parcelele.

(9) Se poate autoriza parcelarea unui teren, dacă:

- terenul este într-o zonă construibilă, conform prezentului PUG și a Regulamentului aferent;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale de referință respective;
- așezarea și natura terenului permit construirea locuințelor și a funcțiilor complementare în mod igienic, eficient și după normele de rezistență în vigoare;

- au trecut cel puțin 10 ani de la realizarea umpluturilor, pentru terenurile nivelate în acest mod.

ART. 31 Înălțimea construcțiilor

- (1) 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 un nivel clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ART. 32 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectura, conformarea învelitorii).
- (4) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

ART. 33 Parcaje, garaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primar, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor specifice.
- (4) Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (5) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

ART. 34 Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Reglementarilor impuse fiecărei subzone în parte, prin prezentul regulament.

Formula de calcul a necesarului minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe se bazează pe legislația în vigoare și pe datele statistice rezultate din recensământul populației din 2011:

$$SV = (Acn \times Nnl) \times 10 \%$$

$$SV = SCD \text{ locuințe} \times 10\%$$

Acn – Aria construită a unui nivel de locuințe.

Nnl – Numărul de niveluri ocupate de locuințe

SCD – Suprafața construită desfășurată: suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Se vor lua în calcul suprafețele conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se va găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care sa poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Indicii necesari de spații verzi pe lot , în funcție de tipul de obiectiv sunt stabiliți la cap. SV:

Spatii verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
Învățământ	Min 30% din S teren
Sănătate	Min 10 mp / bolnav
Comerț	Min 5% din S teren
Cultură	Min 20% din S teren
Sport	Min 30% din S teren
Administrație	Min 10% din S teren
Turism	Min 25% din S teren
Culte	Min 30% din S teren
Industrie, producție	Min 20% din S teren
Gospodărie comunală	Min 20% din S teren
Căi de comunicație	Min 20% din S teren
Rețele tehnico- edilitare	Min 20% din S teren

- Indicele de spațiu verde necesar în cadrul localității, reprezentat de parcuri, locuri de joacă, sport, perdele de protecție, este de minim **26 mp/loc**.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Se recomandă ca în spațiile neocupate de construcții sau drumuri, alei și rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, trasee magistrale de rețele edilitare din subsol sau aeriene, să se asigure:

- plantarea unui arbore la fiecare 200 mp teren în zone de producție și amenajarea ca spațiu plantat a unui minim din suprafața dintre aliniament și clădiri.
- plantarea unor arbori la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor de destinație specială.
- menținerea pomilor din zonele de aliniament verde ca insule bine delimitate, pe arterele principale de circulație, chiar dacă se prevăd amenajări de parcuri în lungul străzii, prin reducerea suprafeței înierbate. Orice amenajare de parcare peste zonă înierbată de aliniament, se va prevedea cu pavele perforate, în pat de nisip, posibil de însămânțat cu iarbă.

ART. 35 Împrejmuiri

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

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

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

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau se vor glisa în lateral.

(4) În zonele centrale ale localității împrejmuirile la stradă se vor armoniza cu cele existente în zonă.

(5) Împrejmuirile la drumurile publice vor avea înălțimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00 m. Soclul va avea înălțimea cuprinsă între 45 și 60 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip transparent sau translucid. Prin excepție, se pot accepta și garduri pline, doar dacă continuă arhitectura clădirii principale care este amplasată la frontul stradal sau a tipologiei arhitecturale predominante din zona.

Gardul nu este „construcție”, nu se ia în calcul pentru indicii urbanistici. Între 2 loturi vecine nu se formează spații libere între împrejmuiri, cu excepția situației în care se impune evacuarea de ape pluviale de pe panta terenului din amonte de intravilan.

ART. 36 Publicitatea

(1) Autorizarea amplasării de mijloace publicitare în spațiul public și pe clădirile din oraș se va face cu respectarea Legii 185/2013 privitoare la amplasarea și autorizarea mijloacelor de

publicitate. Firmele, bannerele și panourile publicitare vor respecta prevederile regulamentelor de urbanism aferente subzonelor funcționale sau UTR-urilor în care se amplasează.

(2) Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.

(3) Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în următoarele situații:

- în ariile naturale protejate de interes național și internațional, cu excepția intravilanțelor incluse în acestea;
- în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;
- pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- pe arbori;
- pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- pe monumentele istorice
- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare
- în incinta și pe elementele de împrejurare a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
- în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
- în intersecții și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- pe parapetele podurilor;
- pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
- pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului.

3.6. Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții

Întreținerea clădirilor

De întreținerea clădirilor și construcțiilor aflate în proprietate este răspunzător proprietarul acestora sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului. În situația în care prin starea sa de degradare, o construcție pune în pericol viața sau siguranța publică, sau în caz că cei responsabili nu iau măsurile necesare pentru reabilitarea imobilului, primăria prin serviciul tehnic, este obligată să-i suneze ca în termenul stabilit în funcție de amploarea lucrărilor, să înlăture toate deficiențele semnalate. În această situație se va elibera autorizația de construire în regim de urgență, urmând ca ulterior să se întocmească documentația tehnică de autorizare în construcții (DTAC) însoțită de avizele necesare.

Modelul de aplicare, în funcție de particularitățile locale sau ale fiecărui imobil, se va face în baza legii 153 aflată în vigoare din 10.08.2011 și actualizată în 2013.

Primăria comunei Berzovia, va putea reclama demolarea construcțiilor sau a unor părți din construcții, în situația în care acestea prezintă o stare de degradare avansată și care nu mai prezintă siguranță în exploatare, amenințând viața și siguranța publică.

În această situație se va elibera autorizația de demolare în regim de urgență, urmând ca ulterior să se întocmească documentația tehnică de demolare a construcțiilor (DTAD) însoțită de avizele necesare.

Organizarea și amenajarea loturilor (curților) contribuie la păstrarea specificității gospodăriilor. Amenajarea curților joacă un rol important în prevenirea anumitor degradări

a clădirilor la nivel structural al clădirii, degradări cauzate de umezeala excesivă și ascensiunea capilară a apei în pereți.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie. Se recomandă utilizarea pietrei la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: rondouri de flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști. Se va avea în vedere și amenajarea ca zonă verde a spațiului aferent frontului stradal din fața clădirii - teren domeniu public-dintre carosabil și trotuar.

Se recomandă realizarea în jurul clădirii a unei zone de gardă cu o lățime de minimum 30 cm, din pietriș, cu rol de protecție a pereților împotriva igrasiei.

În vederea combaterii umidității la clădiri se recomandă să nu se folosească socluri mozaicate sau alte materiale impermeabile care favorizează igrasia. La clădirile existente care prezintă umiditate, soclurile se vor realiza din materiale durabile dar permeabile la vapori.

La intervenții majore asupra clădirilor existente se vor realiza hidroizolații orizontale, și verticale până la nivelul de călcare, drenuri și puncte de colectare - pompare a apei subterane. Se recomandă recondiționarea tâmplăriei inițiale care nu fie înlocuită cu tâmplărie din materiale plastice, tip PVC, cu geam termopan, care vor împiedeca circulația aerului și vor provoca condens.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice se recomandă în principal executarea unor drenuri precum și acolo unde este posibil, plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor speciilor de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopul), sălciile, tuia, paulonia, etc.

Executarea lucrărilor de construcții

Începerea lucrărilor de construcții sau de demolare de către proprietar sau constructor se face doar după obținerea în prealabil a autorizației de construire sau de demolare, în caz contrar, urmând să suporte sancțiunile stabilite conform legislației în vigoare.

- Determinarea suprafeței de teren, domeniu public necesar (dacă este cazul - situată în principiu doar în fața proprietății pe care se construiește) depozitării de materiale de construcție, a resturilor de materiale de construcție, a schelelor etc., și a perioadei în care se permite ocuparea temporară a terenului respectiv, se stabilește prin grija serviciului tehnic de resort din cadrul primăriei, pe cale contactuală.

- În situația în care clădirea se execută în aliniamentul stradal, schela se va așeza la minim 2,50 m deasupra trotuarului și se va confecționa din materiale etanșe pentru prevenirea accidentelor cauzate de scurgerile de materiale de construcție și a prafului pe trotuar. Schelele vor avea înspre exterior parapete și protecția necesară siguranței publice.

- La repararea, reabilitarea clădirilor, constructorul va acorda o atenție deosebită consolidării ornamentelor, feronierilor, tubulaturilor izolatoare de conducte, reclamelor etc. fixate de fațade.

- În cazul în care prin lucrările de construcție se aduc prejudicii (daune) lucrărilor edilitare publice sau particulare, elementelor de mobilier urban, căilor de circulație, plantațiilor, eventualelor monumente, responsabilitatea pentru pagubele produse revine constructorului, proprietarului sau mandatarului acestuia, după caz, care vor fi sancționați cu amendă contravențională pe cale administrativă sau cu amendă penală (dacă nu se dispune altfel) potrivit legii.

Antreprenorul este răspunzător solidar cu proprietarul pentru pagubele aduse, iar refacerea stricăciunilor produse se va face pe cheltuiala exclusivă a acestora.

Totodată lucrările de construcție nu vor aduce prejudicii proprietăților învecinate iar în caz contrar, înlăturarea daunelor se va face exclusiv pe cheltuiala celor responsabili.

- În cazul în care executarea lucrărilor de bază presupune devierea unor rețele tehnicoedilitare definitiv sau pe o perioadă determinată, anteprenorul va obține în numele proprietarului și pe cheltuiala acestuia de la instituții ale statului și autoritatea publică locală - structura arhitect șef – avize și acorduri și actele de autoritate necesare, respectiv certificat de urbanism (CU) și autorizație de construire (AC).
- Orice lucrare de construire se execută exclusiv pe terenul aflat în proprietate. Proprietarul vecin poate accepta pe o perioadă determinată, în baza unui acord notarial, montarea schelei pe terenul aflat în proprietate sa, în situațiile în care clădirea este alipită de mezuină, sau în care configurația noii clădiri nu permite montarea schelei pe terenul propriu. Eventualele stricăciuni cauzate proprietății vecinului vor fi suportate prin grija anteprenorului și/sau proprietarului.
- Executarea lucrărilor de construcții se va efectua pe toată durata de construire cu asigurarea măsurilor de prevenire a accidentelor care ar periclita viața și integritatea corporală a muncitorilor și cetățenilor precum și a celor de înlăturare a punerii în pericol a stabilității și siguranței clădirilor învecinate.

CAP. 4. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Zone și subzone funcționale

Generalități

- (1) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- (2) Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- (3) Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

4.1 Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan

Teritoriului intravilan al localităților comunei Berzovia este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

LM - zona locuințe și funcțiuni complementare, clădiri predominant rezidențiale cu clădiri de tip rural cu regim mic și mediu de înălțime (se includ funcțiuni complementare: spații comerciale, de alimentație publică, anexe gospodărești și creșterea animalelor, cu capacități limitate, depozite de alimente și produse agricole, garaj sau parcare auto și utilaj agricol, mici unități de producție ale familiei cu specific limitat, lucrări edilitare proprii, grădini și curți);

IS - zona instituțiilor publice și servicii de interes general, se referă la construcții de administrație, protecția populației, cultura, culte, învățământ, sănătate, comerț și alimentație publică, telefonie, centre de prestări servicii, sedii firme, baze de sport, agrement, și sunt cuprinse în cadrul zonei centrale (ZC).

PDA - zona unităților de producție și depozitare agricolă, cuprinzând ferme de creșterea animalelor, centre de colectare a laptelui, cerealelor sau fructelor, depozit de furaje, centre de seminte, dispensare veterinare, stații de montaj, baza de îngrășăminte și pesticide, terenuri de producție agricole și baza de mecanizare a agriculturii - se află preponderant în localitatea Berzovia și Ghertenis, și sunt organizate în platforme grupate

CR – zona pentru circulații rutiere - strazi ale satelor, drumuri nationale, judetene, comunale, platforme de parcare si baze de transport, intretinere a parcului auto, cat si trasee nou propuse pentru drum ocolitor localitatea Berzovia.

CF – zona pentru circulații feroviare - incluzand liniile ferate, cu lucrari de arta inginerasca si statiile de calatori si marfa, triaje si utilaje specifice. Practic, pe teritoriul comunei Berzovia apar zone feroviare - traseu CFR, cu o gara in localitatea Berzovia si o halta in localitatea Fizes si Ghertenis.

SV - zona destinata spatiilor verzi amenajate, parcuri, sport si agrement, perdele de protectie, fasii de protectie maluri.

GC – zona destinata gospodariei comunale: cimitire, amenajări salubritate, stații epurare, stații de pompare și tratare a apei potabile, stație de transfer deșeurii menajere și altele asemenea.

TE - zona destinata echiparii tehnico edilitara, cuprinzand statie de captare, tratare, inmagazinare, distributie apa potabila, statie de epurare, retele de canalizare, diguri si aparari de mal, regularizari de torenti,

4. 2 Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din Extravilan

TA – Terenuri cu destinație agricolă (sunt terenuri ocupate de terenuri arabile, pajisti, pasuni, fanete, livezi, vie, vie nobila, sere si solarii, curti constructii in extravilan)

Pentru toate folosintele predominant agricole (A, P, Ps, F, V, Vn, L, etc) principale

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

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

(3) Soluțiile constructive adoptate pentru lucrările supraterane admise pe terenuri agricole extravilane vor avea un grad mare de reversibilitate pentru a permite readucerea terenului la starea inițială fără operațiuni majore.

(4) Schimbarea folosinței terenurilor agricole se realizează prin documentații de urbanism în condițiile legii.

(5) Pentru construcțiile și amenajările de la alin.(1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(6) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Utilizări funcționale

Terenuri arabile: A suprafața = 8.695,87ha

(1) Utilizări permise: anexe agricole tradiționale pentru adăpostirea uneltelor agricole; construcții și instalații agrozootehnice; amenajări piscicole; lucrări de îmbunătățiri funciare; drumuri tehnologice și de exploatare agricolă; platforme și spatii de depozitare care servesc nevoilor producției agricole/zootehnice.

(2) Utilizări permise cu condiții: rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicație; captări și rezervoare de apă; subtraversări cu rețele de transport cu condiția asigurării adâncimii de pozare la minim 1,00 m fata de suprafața terenului; supratraversări cu rețele electrice cu asigurarea condițiilor de securitate în funcție de tensiunea transportată.

(3) Utilizări interzise: schimbarea folosinței anexelor agricole tradiționale; realizarea construcțiilor cu caracter permanent.

Pășuni: P

suprafața = 1.047,25 ha

- (1) Utilizări permise: exploatație agricolă pentru creșterea animalelor cu executarea de construcții cu caracter provizoriu sau sezonier de tip "stână" (aceste construcții vor fi realizate pe structuri ușoare și cu fundații reversibile); lucrări de îmbunătățiri funciare; drumuri tehnologice și de exploatare agricolă; platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole/zootehnice.
- (2) Utilizări permise cu condiții: rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicație; captări și rezervoare de apă; subtraversări cu rețele de transport cu condiția asigurării adâncimii de pozare la minim 1,00 m fata de suprafața terenului; supratraversări cu rețele electrice cu asigurarea condițiilor de securitate în funcție de tensiunea transportată.
- (3) Utilizări interzise: schimbarea folosinței anexelor agricole tradiționale; realizarea construcțiilor cu caracter permanent.

Fânețe: F

suprafața = 193,46 ha

- (1) Utilizări permise: anexe agricole tradiționale pentru adăpostirea uneltelor agricole; construcții și instalații agrozootehnice; lucrări de îmbunătățiri funciare; drumuri tehnologice și de exploatare agricolă; platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole/zootehnice.
- (2) Utilizări permise cu condiții: rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicație; captări și rezervoare de apă; subtraversări cu rețele de transport cu condiția asigurării adâncimii de pozare la minim 1,00 m fata de suprafața terenului; supratraversări cu rețele electrice cu asigurarea condițiilor de securitate în funcție de tensiunea transportată.
- (3) Utilizări interzise: schimbarea folosinței anexelor agricole tradiționale; realizarea construcțiilor cu caracter permanent.

TF – Terenuri cu destinație forestieră: PD

suprafața = 669,61ha

(sunt terenuri ocupate de paduri, perdele de protecție, pepiniere, rachitarii, maracinisuri, cladiri silvice, etc)

Toate folosintele (Pd, Pp, Pdr, Pdt, Cc, etc)

Sunt permise lucrari de reparatie, consolidare si intretinere a cladirilor existente pe terenurile cu folosinta Cc.(Cantoane silvice, posturi de observatie), Conform Codului silvic, cu avizul Romsilva, PNCNB(unde este cazul), APM CS

Este interzisa introducerea terenurilor forestiere in intravilan.

- (1) 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.
- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al autorităților competente.
- (3) Sunt permise în mod excepțional realizarea de amenajări și construcții pentru protecția intravilanului sau a culoarelor de transport împotriva căderilor de pietre sau ebulmente și protecție împotriva inundațiilor și a scurgerilor de pe versanți.

Utilizări funcționale

- (1) Utilizări permise: execuția de drumuri forestiere, construcții și amenajări pentru întreținerea pădurii, exploatările silvice și culturilor forestiere, cantoane și cabane silvice sau de vânătoare.

- (2) Utilizări permise cu condiții: lucrări de deviere și întârziere a torenților, protecție împotriva căderilor de pietre sau ebulmente pentru protecția intravilanului sau a culoarelor de transport după obținerea avizelor prevăzute de lege și reglementări specifice.
- (3) utilizări interzise: schimbarea de folosință fără reintroducerea în regim forestier a unor suprafețe echivalente

TH – Terenuri aflate permanent sub ape : HR+HB suprafața = 193,30 ha
(sunt terenuri ocupate de ape curgătoare, lacuri și balti naturale, lacuri artificiale, amenajări piscicole, ape cu stuf, canal hidrotehnic, marea teritorială, diguri, baraje, cantoane, etc)

Toate folosintele (H, Hr, Hb, Ha, Hcn, Hi, Cc etc)

- (1) 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.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) 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.
- (4) Bazinele și amenajările piscicole se vor autoriza în baza unui Plan Urbanistic Zonal și al unui studiu de impact asupra mediului.

Sunt permise lucrări de reparație, consolidare și întreținere a clădirilor existente pe terenurile cu folosința Cc (Cantoane, stații de măsurare și reglare debite, diguri, baraje, etc), Conform Legii 107/1996, actualizată, cu avizul ABAB, APM CS, PNCNB(unde este cazul)

Cc - Terenurile ocupate cu construcții și/sau curți, suprafața = 124,40 ha
- Pentru folosința (Curti construcții) în extravilan Conform "Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general" - 234/2001 , articolul 8.2.10.

În această categorie sunt cuprinse terenurile care adapostesc construcții cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: curți, fabrici, uzine, silozuri, anexe ale gospodăriilor agricole, patule, saivane, gări, hidrocentrale, termocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, adaposturi montane, cabane, cantoane silvice, schituri, manastiri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debusee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fasia de frontieră, locuri de depozitare, piloni telefonie mobilă, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare.

Sunt permise lucrări de reparație, consolidare și întreținere a clădirilor existente pe terenurile cu folosința Cc.

Conform Legii 18/1991, actualizată, cu avizul DAJ CS, APM CS, PNCNB(unde este cazul)

Introducerea terenurilor agricole în intravilan se va face în urma întocmirii unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) sau a planului urbanistic general (P.U.G.)

TN – Terenuri neproductive suprafața = 16,60 ha
(sunt terenuri ocupate de nisipuri zburătoare, stancării, rape, ravene, deponii, halde, mlăștini, smarcuri, etc)

Toate folosintele (Nn, Nb, Ng, Nr, Nh, Np, etc)

Terenuri preponderent inutilizabile din punct de vedere agricol, forestier, sau constructibil. Pot fi îmbunătățite prin acțiuni antropice în vederea recuperării suprafețelor de teren în circuitul agricol sau constructibil.

(1) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în aceste zone.

(2) Prin excepție de la alineatul (1) se pot autoriza lucrări de punere în siguranță, prevenire și protecție a intravilanului sau lucrărilor de infrastructură.

TS – Terenuri cu reglementari speciale

(sunt terenuri ocupate de instalații de transport energie, drumuri, cai ferate, lucrări de artă, unități militare, puncte reper, poligoane de tragere, pichete, buncare, linii de tragere etc)

Toate folosințele (LEA, Dn, Cf, Mil, Ptr, Um, Co, Cm, Cc etc)

Conform legislației în vigoare, realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică și este necesar avizul CNAIR, DJCS, CL.

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821/1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar, cu avizul DL MAI și MAPN.

4.3 Unități teritoriale de referință

Pentru o mai bună operativitate în folosirea Regulamentului local de urbanism și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus să fie împărțit în unități teritoriale de referință – UTR-uri.

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan al comunei Berzovia, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

Fiecare UTR în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii :

- Funcțiune dominantă ;
- Limite cadastrale și naturale ;
- Axele străzilor principale.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o sinteză a prescripțiilor specifice, aplicabile numai U.T.R.-ului la care se referă.

Reguli valabile în toate Unitățile Teritoriale de Referință :

- pentru construcțiile noi, renovări, modernizări, extinderi se interzice folosirea de game cromatice stridente și în contrast cu celelalte culori existente;
- se interzice amplasarea de banere sau alte forme de publicitate pe fațadele cu fronturi la principalele căi de comunicație;
- stilul arhitectural adoptat pentru construcții noi propuse în țesutul construit existent, precum și la extinderi și modernizări, va fi un stil ce nu va contrasta cu stilul general existent.

Se interzice:

- construirea de elemente gen turnulețe, creneluri, acoperișuri suprapuse precum și construcții tip pagodă sau pastise arhitecturale.

În proiectare se recomandă urmărirea *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, Județul Caras Severin*. Atașat prezentei documentații.

Teritoriul intravilan al localității Berzovia TRUP 1.1, a fost împărțit în următoarele unități teritoriale de referință:

- U.T.R. 1.1.1 - Zona centrală Berzovia, existentă
- U.T.R. 1.1.2 - Zona de locuințe amplasată pe situl arheologic
- U.T.R. 1.1.3 - Zona de locuințe din afara sit. arh.
- U.T.R. 1.1.4 - Zona de dezvoltare locuințe
- U.T.R. 1.1.5 - Zona verde, sport și agrement
- U.T.R. 1.1.6 – Zona gospodărie comunala cimitirul existent
- U.T.R. 1.1.7 - Zona unități producție și depozitare agricolă existentă și propusă
- U.T.R. 1.1.8 – Gara CFR existent
- U.T.R. 1.1.9 - Zona producție și depozitare agricolă existentă și propusă dincolo de linia CFR
- U.T.R. 1.1.10

Trupuri izolate ale localității:

- TRUP 1.2 -
- TRUP 1.3
- TRUP 1.4
- TRUP 1.5

Teritoriul intravilan al localității Fizes

- deoarece localitatea este traversată de calea ferată și paraul Fizes localitatea fost împărțită în două trupuri, care la rândul lor au fost împărțite în următoarele unități teritoriale de referință:

- U.T.R. 2.1.2.1 - Zona centrală Fizes, existentă
- U.T.R. 2.1.2.2 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare
- U.T.R. 2.1.2.3 - Zona unități producție și depozitare agricolă existentă și propusă
- U.T.R. 2.1.2.4 – Zona Halta CFR existent
- U.T.R. 2.1.2.5 – Zona echipare edilitară – Stația de apă
- U.T.R. 2.1.1.1 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare
- U.T.R. 2.1.1.2 - Zona gospodărie comunala cimitirul existent

Trupuri izolate ale localității:

- TRUP 2.2 - Ferma agricolă
- TRUP 2.3.1 - Zona gospodărie comunala cimitirul existent
- TRUP 2.3.2 - Zona gospodărie comunala cimitirul existent
- TRUP 2.3.4 - Zona gospodărie comunala cimitirul existent
- TRUP 2.3.5 - Zona gospodărie comunala cimitirul existent

Teritoriul intravilan al localității Ghertenis a fost împărțit în următoarele unități teritoriale de referință:

- U.T.R. 3.1.1 - Zona centrală Ghertenis, existentă
- U.T.R. 3.1.2 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare
- U.T.R. 3.1.3 - Zona de locuințe și funcțiuni complementare
- U.T.R. 3.1.4 - Zona gospodărie comunala cimitirul existent

Trupuri izolate ale localității:

- TRUP 3.2 - Zona unități producție și depozitare agricolă existentă și propusă
- TRUP 3.3 - Zona unități producție și depozitare agricolă existentă
- TRUP 3.4 - Zona unități producție și depozitare agricolă existentă
- TRUP 3.5 - Zona Halta CFR existent

CAP. 5 PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Fiecare dintre localitățile comunei Berzovia, cu subzonele și Unitățile Teritoriale de Referință componente, fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut, după cum urmează:

1. Generalități se detaliază :
 - funcțiunea dominantă a zonei
 - funcțiunile complementare admise ale zonei.
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:
 - utilizări și intervenții admise
 - utilizări și intervenții admise cu condiționari
 - utilizări și intervenții interzise
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
 - 3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
 - orientarea față de punctele cardinale
 - amplasarea față de drumurile publice
 - amplasarea față de aliniament
 - amplasarea în interiorul parcelei.
 - 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :
 - accese carosabile
 - accese pietonale
 - 3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor :
 - parcelare
 - înălțimea construcțiilor
 - aspectul exterior al construcțiilor
 - 3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi :
 - parcaje
 - spații verzi
 - împrejurimi.
 - 3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară :
 - 3.6. Indicatori maximali de ocupare și utilizare a terenului

LM - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Zona pentru locuințe individuale se regăsește în următoarele UTR-uri:

Trup 1.1. UTR 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4 – sat Berzoviaa,

Trup 2.1.1 și 2.1.2 : UTR 2.1.1.1, 2.1.2.2– sat Fizes,;

Trup 3.1. UTR 3.1.1, UTR 3.1.2 – sat Ghertenis

1 - Generalitati

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și forma temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- locuințe individuale, semicolective, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, pt. Sc < 200 mp,
- dotări publice de mică capacitate;
- ateliere meșteșugărești, servicii către populație, pt. Sc < 200 mp";
- anexe gospodărești, adăposturi pentru animale de mică capacitate;
- transformări în case de vacanță, locuință secundară;

- unități sociale, birouri de mică capacitate (20-30personal);
- spații pentru servicii de întreținere corporală;
- afterschool, grădinițe, creșe;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, biciclete, circulație carosabilă, parcuri și garaje;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente

2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

Se admit următoarele tipuri de intervenții:

- Reabilitări ale locuințelor existente, prin care se înțeleg: operațiuni de înlocuire a învelitorilor, tamplariilor și echipamentelor tehnice, reabilitarea termică a clădirilor existente
- Demolarea construcțiilor în baza autorizației de demolare emise de către Primăria Berzovia sau Consiliul Județean.

Se admite dezvoltarea de locuințe individuale sau colective cu regim redus de înălțime:

- locuințe individuale și colective cu regim de înălțime de maxim P+M;
- regim de construire cuplat sau izolat;
- pensiuni turistice cu regim de înălțime de maxim P+M;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestații de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- spații publice plantate, dotări sportive;
- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește zona.

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

Se admite introducerea de funcțiuni complementare locuirii, cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor codului civil
- respectarea prezentului regulament
- asigurarea accesului mijloacelor de intervenție acolo unde este cazul
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 75 mp
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală vecinilor
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să se asigure minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali
- să genereze un flux de trafic redus – mediu.

Se admite introducerea de instituții și servicii publice complementare zonelor de locuințe cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare, a acceselor corespunzătoare și a retragerilor față de vecinătăți. Regimul de înălțime, respectiv materialele utilizate vor respecta prevederile aferente subzonei funcționale. Se va respecta necesarul de suprafață aferentă fiecărui tip de funcțiune. Ocuparea fiecărei parcele va fi reglementată prin Plan urbanistic de detaliu. Este interzisă realizarea de derogări de la prezentul articol prin documentații de tip PUD.

Extinderile locuințelor existente se vor realiza în limita respectării POT și CUT definite în cadrul prezentului regulament și a normelor de conformare ale clădirilor.

Se admite extinderea, mansardarea constructiilor existente fara a depasi regimul de inaltime maxim admis in zona de locuinte prin prezentul regulament: (P+M) cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare Cap. 3 precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul numai portiunea cu h liber > 1.40m Functionalizarea podurile existente si mansardarea se va realiza cu conditia asigurarii iluminarii prin ferestre in planul acoperisului si nu prin adaugarea de lucarne.

Se admite construirea de corpuri noi de cladire alaturi de cele existente pe parcela, cu conditia respectarii prevederilor codului civil, ale prezentului regulament si asigurarii accesului mijloacelor de interventie acolo unde este cazul.

Interventiile asupra monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora se vor face cu respectarea prevederilor CAP. 2, ART. 12 al prezentului regulament si doar in baza unor proiecte avizate de catre Comisia Monumentelor Istorice.

În Zona de protecție a sitului arheologic Castrul Legiunii a IV Flavia Felix, primează reglementările specifice. Pentru autorizații de construcții din zonele în care se instituie conform PUG un anumit regim de protecție (art. 7 Legea 50/1991) se va obține avizul organismelor competente (Min. Culturii, Direcția pt Cultură și Culte a Jud CS, sau a Regiunii Banat, în funcție de categoria de importanță a monumentului/zonă protejate, respectiv).

Utilizari si interventii interzise

Sunt interzise functiunile industriale de orice fel - spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

Sunt strict interzise urmatoarele tipuri de interventii:

- Demolarea monumentelor istorice
- Introducerea de functiuni de cazare cu capacitate de peste 30 de locuri.
- Introducerea de functiuni turistice sau complementare care nu au rezolvat necesarul de locuri de parcare pe parcela.
- Amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii cu exceptia garajelor;
- Constructii si amenajari care prin functiune, configuratia arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban;
- Amplasarea pe fatadele cladirilor a unor dispozitive de sustinere a urmatoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer conditionat, antene (T.V. satelit, telefonie mobila s.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixa s.a.), puncte de transformare, cosuri de fum sau de ventilatie.
- Amplasarea de depozite de reziduuri.

3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- clădirile trebuie să beneficieze de cel puțin un spațiu dominant cu orientarea spre sud.
- toate spațiile din cadrul construcțiilor cu funcțiunea de locuire trebuie să beneficieze de lumină și ventilație naturală.

Amplasarea fata de drumurile publice

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor și gardurilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de siguranță și protecție a DN/ DJ / DC, pe fiecare parte a acestora.
 - 13 m din axul drumului pentru DN;
 - 12 m din axul drumului pentru DJ
 - 10 m din axul drumului pentru DC;
- Clădirile pot fi amplasate pe limita de proprietate pe drumurile comunale

Amplasarea fata de aliniament

- Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- iesirea în consola fata de aliniament a unor porțiuni din fatade nu este permisă;
- este obligatorie completarea cu construcții noi a aliniamentului la strada acolo unde acesta este neconstruit în proporție de cel puțin 75%;
- construcțiile pot ocupa întreaga lungime a aliniamentului dacă cel puțin una din construcțiile vecine ocupa aliniamentul parcelei sale în totalitate;

Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,05 m pentru fațadele fără goluri în cazul locuințelor înșiruite, sau cuplate și minim 3,00 m pentru fațadele cu goluri).
- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - în funcție de situația pe limita laterală de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile și construcțiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu înălțimea construcției propuse;
 - se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- Laterale:
 - 3 m pt locuințele izolate I cuplate;
 - 0 până la 0,6 m lățime pentru locuințele înșiruite;
 - Fund de lot – 3 m pentru locuințele izolate/cuplate/înșiruite;

Distanțele minime de protecție sanitară admise în cadrul gospodăriilor, sunt:

- între fosa septică și fântână (30 m);
- între groapă compost/fântână (30 m);
- între adăposturi pt. animale/ fântână (30 m);
- între adăposturi pt. animale cu capacitate de 6 capete, sau sub 50 păsări/locuință (10 m);
- între parcare/fereastră locuință (10 m);
- între groapă compost/locuință (10 m);

În cazul lotizărilor pentru tineri, pe bază de concesiune se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.114/1991. Lotul minim va avea suprafața de 350mp.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Se vor respecta prevederile din art. 25 R.G.U.

(1) 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.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei 4 din R.G.U.:

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

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

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

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

Îmbrăcămintea acceselor carosabile poate fi:

- balast grad de compactare 98%;

- asfalt;

- dale de beton prefabricate (eventual înierbate).

Nu se admite ca îmbrăcămintea acceselor carosabile să fie din șapă de beton, sau pământ natural.

Accesele carosabile trebuie să beneficieze de o formă de colectare a apelor pluviale. Se recomandă canale de scurgere protejate cu grătare de metal sau pietriș.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele;

- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelarea

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrarile care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenti.

- se va pastra modul de parcelare existent; in cazul comasarii mai multor parcele, fatadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului traditional, cu pastrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanta spalet-gol;

- parcelarea noilor loturi se va face in cadrul unui Plan Urbanistic Zonal.

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi constructii de locuit vor fi urmatoarele:

front la strada de minimum:

- 15 m latime pt locuintele izolate;
- 12 m latime pentru locuintele cuplate;
- 8 m latime pentru locuintele inşiruite (6,0m la cladiri de colţ);
- 20 m latime pentru locuintele semicolective P+1;
- adâncimea lotului mai mare sau cel puţin egală cu latimea parcelei.

În cazul parcelelor existente, pentru orice subdivizare de lot, se va respecta suprafata minimă 250 mp, în caz de parcelare sau adăugiri, extinderi, conform prescripţiei generale de amplasare a construcţiilor. Astfel se asigură însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic - perioada iarnă, vederea liberă şi suprafata verde necesară pentru locuitori.

Dimensiuni minime de lot după tip de locuire, în zone de dezvoltare:

- locuințe izolate	500 mp
- Locuințe cuplate	450 mp
- Locuințe înşiruite	450 mp
- Locuințe semicolective	700 mp

Inaltimea constructiilor

Înălţimea maximă admisă – S+P+M, D+P+M adică max. 5 m la cornişă. In cazul terenului în pantă se va urmări ca diferenţa între cornişe să nu depăşească între doua cladiri un nivel şi, pe cât posibil, să se respecte aliniamentele de brăuri, ancadramente, goluri.

Înălţimea construcţiilor va fi de maximum 3 nivele, dintre care ultimul se recomandă a fi mansardat. Construcţiile vor fi prevăzute cu acoperişuri în şarpantă, dacă se situează în vatra satului. Înălţimea maximă a construcţiilor va fi în funcţie de tipul de locuinţă:

locuințe izolate/cuplate/inşiruite:	locuințe semicolective:
- P+M;	- P+M;
- H max streăşină = 5 m;	- Hmax streăşină = 5 m;

Aspectul exterior al constructiei

Clădirile noi amplasate în ţesutul construit, se vor armoniza cu construcţiile imediat apropiate şi cu specificul general al zonei, iar în zone de dezvoltare, izolate faţă de vatra satului, se admit arhitecturi de factură modernă. In cazul unor implantări de cladiri cu regim maxim admis prin regulament alături de un front construit general de P, se pot face excepţii de ridicare a regimului de înălţime până la P+M, pentru un grup mai mare de 4 locuințe, cu condiția ca să se respecte normele generale.

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectura (biserici, clopotnite, troite, locuinte traditionale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit etc.) sau naturale (arbori semnificativi/protejati etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

- aspectul exterior al constructiei:

- volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).

- se interzice schimbarea partiala sau totala a finisajelor si/sau a materialelor de finisaj din exteriorul cladirii, inclusiv a cromatiei si texturii.

- paramentul va fi finisat cu tencuiala colorata conform traditiei locale; soclu tencuit.

- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Este interzisa imitarea materialelor naturale. Este interzisa utilizarea aparenta a unor materiale care, in sistemele constructive locale, sunt acoperite cu finisaje. Sunt interzise placajele ceramice sau din alte materiale la ziduri sau socluri. Este interzisa folosirea materialelor reflectorizante de orice natura (sticla reflectorizanta, tabla si alte suprafete din metal nevopsite, oglinzi). Este interzisa utilizarea vizibila din spatiul public a materialelor pentru constructii provizorii: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, etc. Nu se admit culori stridente saturate. Registrele orizontale vor fi marcate prin elemente de separatie.
- se interzice schimbarea partiala sau totala a elementelor arhitecturale ale cladirilor, inclusiv a decoratiei, a elementelor de modenatura sau a golurilor ca numar, pozitie, forma, dimensiuni sau proportii. Raportul plin/gol va fi adaptat tipologiei locale si golurile nu vor depasi 30%. Se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
- elementele adiacente constructiei (terase, scari exterioare, stalpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute si realizate in spiritul traditiei locale. Nu se admit confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

Acoperisul:

- forma geometrica simpla. Se recomanda pante simetrice, in doua sau trei ape.
- invelitoarea va fi adaptata traditiei locale, alcatuita din materialele traditionale (ceramica exclusiv rosie). Nu se admit invelitori metalice (tabla lisa, cutata, profilata etc.), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, verde, gri, rosu lucios etc.).
- se recomanda iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Luminatoarele si ferestrele montate in planul acoperisului sunt admise doar pe suprafetele orientate spre interiorul parcelei;
- gurile de ventilare a podurilor se vor conforma dupa modelele existente;
- sunt interzise lucarnele, volume neconforme traditiei locale, tamplarie confectionata din metal, geam armat, policarbonat etc.
- timpanul va fi din zidarie tencuita, lemn (sita) sau tabla;
- nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente;
- portile vor fi executate conform traditiei locale, utilizand o geometrie plana simpla, o cromatica din gama de culori traditionale de fatada (pentru porti de acces).
- inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 2m, stresinare unde este cazul.
- zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent, imbracaminti asfaltice etc.;
- se recomanda izolarea termica optima a constructiilor;
- se recomanda folosirea surselor alternative de energie.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri

Parcaje

- parcajele vor fi amenajate in incintele caselor, pensiunilor turistice sau caselor de vacanta, astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectand raportul de 1 loc de parcare la o camera pentru constructii turistice si un loc de parcare pentru o familie din cadrul unei gospodarii;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice si vor avea rol mixt (spatiu verde si stationare auto).

Spatii verzi

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate, spre frontul străzii, în suprafață de minimum 10,00 mp cu vegetație joasă (floricolă), iar unde nu este posibil, jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate aferente fiecărei parcele, după tipul de locuință:

- locuințe izolate/cuplate/inșiruite: 30 % din Suprafata teren teren;
- locuințe colective: min. 20% din Suprafata teren teren;

Se va urmări realizarea de aliniamente de arbori pe strazi cu o pondere minima de 4%;

- Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu tepi, spini, organe otravitoare, etc.);
- ponderea strazilor plantate cu aliniamente va fi de minim 40%;
 - se recomanda ca terenurile de joaca sa fie specializate pe categorii de varsta.
 - zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

Împrejmuiri

Tipul de împrejmuire recomandat pentru zone rezidențiale este cu un gard din materiale solide-soclu până la 60 cm de la sol, completat cu pilaștri de zidărie, sau lemn și închideri din panotaje de lemn, fier forjat, plasă sârmă, până la cota de 1,80m. Între vecinătăți se admite o înălțime mai mare (2,0m max), gard opac in zona de curti constructii si din plasa in zona de gradina. Unitățile de producție, sau lucrările tehnico-edilitare, cu perimetrele de protecție pot utiliza garduri din plasă de sârmă, cu înălțimi mai mari. Spre străzi existente, unde construcția casei este alipită domeniului public, nu se impun împrejmuiri.

- elementele functionale (porti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta;

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- indepartarea apelor uzate menajere – la pensiuni si alimentatie publica se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.

3.6. Indicatori maximali

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la constructiile noi va fi de **30 %**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme sa fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de 40 %;

Indici de control:

P.O.T. maxim = 40 %

C.U.T. maxim = 0,8

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Zona pentru instituții și servicii se regăsește în următoarele UTR-uri:

- UTR 1.1.1. Berzovia,
- UTR 2.1.2.– sat Fizes,
- UTR 3.1.1.– sat Ghertenis.

1 - Generalitati

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- instituții publice (de interes general)
- instituții aferente zonelor rezidențiale
- comerț cu amănuntul și cu ridicata, de produse alimentare și nealimentare
- servicii financiare - bancare și de asigurări
- unități de cazare, hotel, motel, hanuri, pensiuni
- unități de alimentație publică - restaurante, baruri, bufete, cofetării,
- cafenele, ceainării, alimentație publică
- săli de cultură – cinematograful, muzee, săli polivalente, cluburi, biblioteci
- servicii de toate categoriile - profesionale (birouri, oficii), sociale (asociații diverse), personale (saloane de cosmetică, frizerii, coafură..)
- sedii ocoale silvice, sau alte unități administrative;

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuințe, anexe gospodărești.

2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

Sunt admise toate categoriile de lucrări de instituții sau servicii publice sau cultural-religioase.

Se admit următoarele tipuri de intervenții:

- Reabilitări sau extinderi ale construcțiilor existente
- Operațiuni de înlocuire a învelitorilor, tamplărilor și echipamentelor tehnice
- Reabilitarea termică a clădirilor existente
- Demolarea construcțiilor în baza autorizației de demolare emise de către Primăria Berzovia

Utilizări și intervenții admise cu condiționări

Zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes național sau local
- Zone construite protejate de interes național sau local
- Zone de protecție sanitară
- Zonele de protecție a drumurilor publice

Introducerea de funcțiuni publice cu flux mare de utilizatori în cadrul unor zone ocupate predominant de locuințe este condiționată de asigurarea accesului la funcțiune printr-o stradă de categoria II sau III.

Intervențiile asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a acestora se vor face cu respectarea prevederilor Cap. 2, articolului 2.7 al prezentului regulament și doar în baza unor proiecte avizate de către Comisia Monumentelor Istorice.

Introducerea de noi funcțiuni publice sau extinderea acestora se va realiza cu condiția asigurării necesarului de parcaje.

Utilizări și intervenții interzise

- introducerea de funcțiuni industriale sau mestesugaresti de orice tip care prin natura lor afectează zona în care se afla;
- introducerea de funcțiuni publice cu flux mare de utilizatori care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu) ;
- anexele pentru creșterea animalelor;
- funcțiunile comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- platformele de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitele și spațiile pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stațiile de betoane;
- lucrările de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- antrepozitele și adăposturile care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

3 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Recomandari de amplasare:

Amplasarea Scolilor si a functiunilor medicale se va face cu respectarea normelor în vigoare cu privire la distantele minime normate fata de elemente sau constructii care prezinta riscuri tehnologice sau a surselor de poluare de orice tip.

Constructii administrative:

- Sedii ale administratiei sau serviciilor publice, zona centrala a localitatilor

Constructii de invatamant:

- Invatamant prescolar în zone de locuit cu raza maxima de deservire 500 m.
- Invatamant primar, gimnazial si liceal în zonele si cartierele locuite

Constructii pentru sanatate:

- Cabinete medic de familie, medicina dentara, farmacii – se pot amplasa în cladiri special destinate sau în cadrul unor cladiri existente în zonele de locuinte ca si functiuni complementare locuirii

- Policlinica – în cladire independenta sau în alte cladiri cu functiuni compatibile în zona centrala a comunei

Constructii de cult:

- Se vor amplasa în functie de numarul de practicanti în conditiile Legii
- Manastiri, schituri – se vor amplasa în afara localitatii
- Case parohiale si alte constructii specifice – în apropierea bisericilor

Constructii de cultura:

- Zona centrala

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor și gardurilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de siguranță și protecție a DN/ DJ / DC, pe fiecare parte a acestora.

- 13 m din axul drumului pentru DN;

- 12 m din axul drumului pentru DJ
- 10 m din axul drumului pentru DC;

Amplasarea fata de aliniament

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristice străzii.

In cazul zonelor construite compact constructiile noi se vor amplasa in aliniament cu constructiile existente

Retragerea cladirilor este admisa acolo unde aceasta respecta specificul zonei.

Prin exceptie de la prevederile aliniatului anterior se accepta retragerea din aliniament pentru functiuni publice cu afluxuri mari de public si circulatie pietonala intensa, precum bisericile, pentru care se recomanda realizarea unor pietete. Retragerea minima fata de aliniament va fi determinata astfel incat inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentul opus si cladire. In cazul in care se pastreaza amplasarea in aliniament, piateta de acces va fi rezolvata prin solutia de acces in cladire.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,05 m pentru fațadele fără goluri în cazul locuințelor înșiruite, sau cuplate și minim 3,00 m pentru fațadele cu goluri).

- distanta dintre cladiri va fi cel puțin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele;
- in functie de situatia pe limita laterala de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile si constructiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu inaltimea constructiei propuse;
- se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulatii si accese

Construirea de functiuni publice fara asigurarea acceselor mijloacelor de inerventie este strict interzisa.

Este interzisa asigurarea accesului de serviciu la magazine, spitale, scoli prin zonele publice aferente unor locuinte colective sau prin strazi de categoria IV care deservesc zone de locuinte.

Construirea de functiuni publice fara respectarea normelor pentru accesul persoanelor cu dizabilitati este strict interzisa.

Proiectele de reabilitare, renovare sau extindere a unor cladiri cu functiuni publice vor prevedea in mod obligatoriu solutii care sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati in zonele publice ale cladirii

3.3. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Parcelarea

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrarile care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenti.

- se va pastra modul de parcelare existent; in cazul comasarii mai multor parcele, fatadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului traditional, cu pastrarea principiului ritmului orizontal asigurat prin alternanta spalet-gol;
- parcelarea noilor loturi se va face in cadrul unui Plan Urbanistic Zonal.

Inaltimea constructiilor

Ca si regula generala pentru extinderi regimul de inaltime va fi determinat de conditiile de lot si raportarea la limitele terenului, astfel incat distanta fata de limitele laterale sau posterioare sa fie egala cu jumatate din inaltimea la cornisa/atic. In cazul extinderii unor functiuni publice aflate in zone ocupate de locuinte, regimul de inaltime va putea depasi regimul de inaltime al zonei imediat invecinate cu un nivel + functionalizare pod sau etaj retras cu o distanta egala cu inaltimea pana la aticul invelitorii.

Aspectul exterior al construcției

Arhitectura clădirilor va fi în acord cu specificul funcțional. Pentru clădirile noi și extensii se va practica o arhitectură de factură modernă atent acordată contextului urban. Pentru clădirile aflate în zona de protecție a unui monument istoric se vor aplica prevederile cap. 2, art. 12 al prezentului regulament.

Este interzisă pozarea aparentă a rețelelor tehnice pe fațadele clădirilor. Echipamentele tehnice ale clădirilor (racitoare de apă, tuburi de ventilație etc.) vor fi amplasate fără să afecteze imaginea generală a clădirii vizibile de la nivelul străzii și vor fi disimulate prin împrejmuiri continue din riflaje de lemn/ tablă perforată/ tablă expandată.

Tubulaturile care leagă două corpuri de clădire învecinate și supratraversează un acces carosabil vor fi montate la o înălțime minimă de 4.2m față de cota terenului sistematizat de sub ele.

Tubulaturile care leagă două corpuri de clădire învecinate și nu supratraversează un acces carosabil vor fi montate la o înălțime minimă de 2m față de cota terenului sistematizat de sub ele.

Cosurile de fum vor fi realizate în acord cu prevederile normativelor în vigoare în ceea ce privește relația cu vecinătățile, amplasarea în plan, înălțimea și materialele din care sunt realizate.

Tancurile de gaz vor fi amplasate conform reglementărilor în vigoare și vor fi mascate cu elemente decorative necombustibile opace sau semitransparente.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în imediată vecinătate a acceselor principale ale clădirilor.

Numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni va fi stabilit în baza prevederilor anexei 2. În cazul în care există un mixaj de funcțiuni necesarul de parcaje se va stabili prin însumarea necesarului aferent fiecăruia.

Spații verzi

Mobilierul urban și amenajările zonelor libere adiacente clădirilor vor fi integrate proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice rezultate.

La ambientarea cu pavaje a spațiilor libere se vor utiliza soluții de pavare care să permită scurgerea apelor pluviale direct în sol.

Pentru investițiile noi propuse se vor asigura un minim de 20% de spații verzi la fiecare parcelă, care vor fi comasate în parcuri, sau zone plantate aflate în interiorul parcelei.

Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagan de copii: 10 -15 mp/copil

Funcțiuni medicale cu tratament clinic: 10-15 mp/bolnav

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

La reabilitarea clădirilor publice existente se va urmări amenajarea de zone verzi în spațiile libere de pe parcele.

Împrejmuiri

Tipul de împrejmuire recomandat pentru zone ocupate de funcțiuni sau instituții publice este cu un gard din materiale solide-soclu până la 60 cm de la sol, completat cu pilaștri de zidărie, sau lemn și închideri din panotaje de lemn, fier forjat, plasă sârmă, până la cota de 1,80m.

Se admite utilizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.0m de-a lungul limitelor de proprietate care separă parcela de terenuri private.

Imprejmirile opace vor fi realizate din ziduri tencuite sau placate cu piatra fasonata sau finisata. Imprejmirile transparente vor fi realizate din elemente metalice fara decoratiuni sau din garduri vegetale.

Se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmiri pentru orientarea locuitorilor sau unităților de producție și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulații publice.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice pozarea rețelelor aeriene de orice fel pe fatadele cladirilor
- Firidele de bransament amplasate pe fatadele cladirilor vor fi ambientate prin elemente sau panouri decorative care sa le mascheze.

3.6. Indicatori maximali

POT și CUT în funcție de cadrul construit învecinat, sau al specificului funcțional.

- învățământ 40%
- sănătate, creșe 50%
- sport 50%
- turism 35%

PDA - ZONA UNITATI DE PRODUCTIE/DEPOZITARE AGRICOLA

Zona unităților de producție și depozitare agricolă se regăsește în următoarele UTR-uri:

Berzovia : UTR 1.1.7, 1.1.9, 1.2, 1.3, 1.

Fizes : UTR 2.1.2.3

Ghertenis : UTR 3.2, 3.3, 3.4

Zona unităților de producție industriale și de depozitare (I,D,Ag) reprezintă terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive (industriale și de depozite) și cuprinde:

- Subzona unităților industriale – industrie extractivă, prelucrare lemn (I)
- Subzona unităților de producție industrie ușoară, ateliere, sau servicii către populație (i)
- Subzona platformelor și halelor de depozitare (D);
- Subzona unităților agricole și de depozitare produse agricole (Ag);

1 - Generalitati

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- Producție de tip industrial, agricolă, platforme sau construcții de depozite centralizate, parc rece, parc auto, depozite de combustibil, unități de producție agricolă sau subordonate Ministerului Agriculturii.
- Grupuri sociale ale acestor unități, care să cuprindă sedii de firmă, birouri, muzee/ spații expoziționale, biblioteci de specialitate, laboratoare, locuințe de serviciu, dotări sociale (de exemplu creșe-grădinițe, grupuri școlare profesionale, dispensare proprii, sau puncte sanitare), baze de agrement proprii sau parcuri, sere și plantații de protecție.
- Zone pentru rezolvarea utilităților proprii pentru încălzire, alimentare cu apă potabilă, apă industrială, canalizare menajeră, pluvială și stații de epurare proprie, instalații de diminuare a noxelor, puncte de furnizare a energiei electrice pentru incintă.

2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

- Extinderi, rehabilitări sau demolari ale facilităților industriale
- Sunt admise lucrări care se înscriu în domeniul industrie și servicii complementare industriei nepoluante și cu grad de risc redus față de populație

Utilizări și intervenții admise cu condiționari

- Crearea de noi spații și facilități de producție și depozitare cu condiția ca acestea să nu introducă în satele aparținătoare comunei funcțiuni poluante.
- Crearea de noi spații și facilități de producție și depozitare este permisă doar în afara zonelor de locuințe, în zonele de dezvoltare prevăzute în PUG și pe parcele accesibile prin intermediul unei străzi de categoria II, fără ca traficul generat de funcțiunea industrială să străbata zone de locuințe.

Zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare pentru:

- Zone naturale protejate de interes național sau local;
- Zone construite protejate ;
- Zone de protecție sanitară;
- Zonele de protecție a drumurilor publice;
- Introducerea de funcțiuni industriale în zone neocupate până acum de industrie se va realiza în baza unui studiu de impact asupra zonei

Utilizări și intervenții interzise

- Se interzice amplasarea unităților care prezintă pericole de incendiu sau explozii apărute în proces tehnologic sau prin depozitare în apropierea zonelor rezidențiale ; distanța minimă 200m.

- Se interzice amplasarea unor unități de producție care prin necesități tehnologice impuse, depășesc limitele parcelei din proprietate ;
- Se interzic unități ce au surse de poluare de orice fel în apropierea zonelor rezidențiale;
- În tangență cu zone rezidențiale se interzic întreprinderi care produc noxe peste limitele normate ca:
 - unități zootehnice
 - unități de transport
 - unități industriale cu risc de poluare
 - unități de gospodărie comunală – stații de epurare, stație de racord gaz metan, cimitire
- La alegerea amplasamentelor noi de unități industriale se va ține cont de condițiile de mediu - climă, relief, rețea hidrografică, caracteristicile solului. Unitățile economice cu surse de poluare a atmosferei vor fi amplasate în zone cu ventilație naturală, ce asigură dispersia și diluția poluanților, nu peste zone locuite. Se vor evita depresiuni, văi închise și zone cu frecvente inversiuni termice, precum și terenuri expuse vânturilor dominante pe direcția teritoriilor locuite. Se vor evita grupări de întreprinderi, care elimină în atmosferă poluanții ce-și potențează prin combinare sau amestec, acțiune succesivă, efectul nociv asupra organismului uman, plante, animale;
- În cazul unităților ce cuprind spații pentru sacrificarea animalelor, circulația materiei prime, a deșeurilor va fi organizată astfel încât să se poată institui la nevoie măsuri de carantină severă, fără strânjenirea altor unități învecinate;
- Unitățile care produc zgomote, vor urmări să nu depășescă în zone rezidențiale, pe timp de zi valorile curbei Cz 45 (între 35 - 70 dB) și pe timp de noapte se impune o reducere cu 10 dB față de zgomotul curent ;
- Se interzice amplasarea către drumurile publice principale a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibil, iazuri de decantare, halde de steril, platforme dejectii).

3 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri retrageri minime

Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 – R.G.U.

Amplasarea față de drumurile publice.

- Se va ține seama de art. 18 din R.G.U.

Se vor respecta prevederile CAP.3, Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

- Unitățile de producție și depozitare agricolă, sau pe platforme ce se învecinează cu zona rezidențială, se vor delimita cu perdele de protecție verde de minim 10m lățime, vor lua toate măsurile de atenuare a noxelor rezultate în procesul propriu de producție.
- Materialele de construcții se vor conforma necesităților tehnologice
- Spre drumurile principale - DN 58 - nu se admit unități care poluează estetic axa majoră de intrare în localitate.
- Fermele agricole se poziționează la o distanță adecvată față de zone rezidențiale, în funcție de capacitate și existența unei platforme de deșeuri animale.

Actele normative ce reglementează diferite situații sunt:

Legea 37/2015 privind clasificarea fermelor

Ordin MS 119 /2018 privind distanțele de amplasare a fermelor

Ghid 20/2020 privind codul bunelor practici agricole

EX: Dacă capacitatea unei ferme de animale cu cca. 20 capete poate sta la 50m față de locuințe, platforma de dejecții trebuie să stea la 500m.

Pentru investițiile noi regulile de amplasare se vor stabili prin PUZ/PUD.

Amplasarea față de aliniament

- Conform art. 23 - R.G.U.

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

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

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

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

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

- în cazul unor extinderi a unităților agro-industriale nepoluante, amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;

- se recomandă ca obiectivele poluante să fie retrase de la aliniament cu cel puțin 6,0 m , în vederea realizării unei perdele de protecție spre căile de comunicație.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Se vor respecta următoarele prevederi din art. 25 R.G.U.

- Se impune asigurarea acceselor la căi de comunicații rutieră și minimum de un acces carosabil în incintă.

- Se va asigura în mod obligatoriu accesul mijloacelor de intervenție

- Este interzisă construirea de funcțiuni industriale cu acces prin drum de servitute care strabate o zonă rezidențială

- Se va asigura în mod obligatoriu accesul mașinilor de tonaj ridicat atât la funcțiunile de depozitare cât și cele de producție.

- Corpurile administrative vor avea accese conformate nevoilor persoanelor cu dizabilități în zona de relații cu publicul.

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă depind de necesitățile tehnologice și norme specifice și nu se normează prin PUG;

- Pentru investițiile noi se va stabili prin PUZ/PUD. Acesta va fi definit prin:

- Număr de niveluri
- Cota la cornișă
- Cota la coama

- Aspectul exterior va urmări o volumetrie simplă, un aspect compatibil cu caracterul zonei, materiale de finisaj simple, dar unitare pe volume asemenea.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- Platformele de parcare pentru personal se vor rezolva în incinta întreprinderii, pentru a nu suprasolicita drumurile publice. Pentru vizitatori, în cazul incintelor închise, se va rezolva parcare autoturismelor fie în incintă, pe locuri speciale, sau în afara ei, dar cu acceptul Primăriei, conform prescripțiilor generale la nivelul localității

Este interzisă staționarea autovehiculelor de orice tip pe domeniul public.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje pe terenul pe care se realizează investiția.

Necesarul de locuri de parcare se va dimensiona în funcție de numărul de angajați, specificațiile fluxului tehnologic și volumul de public.

Memoriul de arhitectură aferent documentației de autorizare va conține un capitol justificativ cu privire la numărul parcajelor și soluția de amplasare a acestora.

Dacă funcțiunile industriale prevăzute pe un lot vor fi aprovizionate sau vor livra cu ajutorul unor mașini de mare tonaj, spațiul necesar întoarcerii acestora se va asigura pe lot. Este interzisă ieșirea în stradă cu spatele sau intrarea pe parcelă cu spatele în cazul autotrenurilor și al autocamioanelor.

Spații libere și spații plantate

Pe fiecare parcelă se va asigura un minim de 20% spații verzi amenajate.

În cadrul spațiilor plantate, minim 50% vor fi ocupate cu arbori și arbuști.

Se recomandă amplasarea spațiilor plantate ca și zonă tampon față de vecinătățile cu funcțiuni diferite.

Trotuarele și aleile pietonale vor fi prevăzute cu pavaje care să permită scurgerea apelor pluviale în sol.

Imprejmuiri

Gardurile sau delimitările între incinte se vor conforma prescripțiilor generale la nivelul localității.

Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2.2m de-a lungul limitelor de proprietate care separă parcela de terenuri private.

Este interzisă realizarea de imprejmuiri către spațiul public din: plăci prefabricate din beton, piatră spartă, inox, tablă zincată sau vopsită, sau policarbonat celular.

3.5. Condiții de echipare edilitară

Se vor respecta următoarele prevederi din art. 27 R.G.U.:

(1) 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.

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

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
 - Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
 - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
 - Pentru funcțiunile cu trafic auto ridicat se impune utilizarea unor separatoare de hidrocarburi.
 - Pentru funcțiunile care produc deseuri sau reziduri care nu pot fi preluate de sistemele publice de gestionare a deșeurilor și apelor uzate se vor propune soluții punctuale de gestionare a acestora. Implementarea acestora va fi supusă aprobării Agenției de mediu.

3.6. Indicatori maximali

- posibil a fi modificați în funcție de necesități tehnologice și de gradul de ocupare normat pentru anumite unități industriale și agricole
- lot minim propus de 700mp
- **POT** - Variabil în funcție de ministerul de resort, **dar nu mai mare de 60%**
- **CUT** – **nu se normează**

CR - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Zona cai de comunicatie rutiera se regăsește în toate UTR-urile

1 - Generalitati

Funcțiuni dominante și tipul admis de utilizare a terenului

- Unități ale întreprinderilor de transport rutier teritoriale (transport auto de călători, intercomunal, transport auto local, parcuri auto ale firmelor de transport, bazele de întreținere auto aferente, puncte de administrație rutieră).
- Unități de deservire a traficului – stații carburanți lichizi și gazoși, autoservice și spălătorii auto.
- Spații vânzare auto second hand
- Intreaga rețea de străzi din intravilan, aparținând domeniului public, cât și trotuarele din domeniul public.
- Parcaje și garaje publice sau închiriate, concesionate, indiferent de tipul de proprietate.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- sunt admise dotări sociale complementare activităților de transport
- in toate zonele sunt admise rețelele tehnico-edilitare.

2 - Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

- Elemente de signalectica, siguranta si infrastructura rutiera
- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. -
- Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

- Amplasarea de constructii in zona de protectie a drumurilor se admite in baza acordului administratorului drumului.
- Toate constructiile si amenajarile de protectie amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructive, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare
- Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate conform normativelor specifice.

Utilizari si interventii interzise

- Orice constructii sau functiuni care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza buna desfasurare a traficului pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor
- Amplasarea de constructii in zona de siguranta a DN si DJ este strict interzisa
- Zone interdicție totală de construire pe terenurile cu zone de siguranță față de căile de comunicație din intravilan, măsurate din ax carosabil, până la construcție sau gard:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, în ambele laturi
 - 8 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate, dar în mod obligatoriu cu acces auto din arterele majore. Aceste unități se vor amplasa astfel ca traficul intens de automobile să nu incomodeze traficul curent.
- Accesele în arterele rutiere se vor conforma în funcție de categoria străzii, flux auto
- Se recomandă ca noile clădiri, sau modificarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se înscriu și nici să nu diminueze gabaritele stradale, pietonale și carosabile din domeniul public. În cazuri excepționale, când se acceptă ieșirea din limita de proprietate se va urmări menținerea continuității fluxurilor pietonale și carosabile, cât și menținerea distanței de siguranță în funcție de categoria carosabilului;
- Se recomandă ca organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumuri publice. Se vor îngrădi incintele și se vor planta garduri vii sau plantații de aliniament, înalte.

Zone de protecție între front construit, sau gard, față de drumuri intravilan, ce își păstrează categoria, se măsoară de la bordura carosabilului:

- DN (22m)
- DJ (20 m);
- DC (18 m);

Amplasarea construcțiilor noi în zone de lotizări, sau în zone de dezvoltare LM se va face retras față de aliniamentul existent, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Construcțiile existente se mențin, deși nu respectă distanțele de siguranță, dar se va urmări ca acestea să nu aibă balcoane, Bowindow-uri, sau alte evazări peste trotuare, iar cornișa acoperișului nu poate depăși 40cm de la fața clădirii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

La construcțiile nou propuse se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile din interiorul zonelor construite, cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3.50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi pevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

În cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singură bandă de 3,50 m lățime.

Pentru drumurile de servitute cu o lungime între 30 m și 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lățime totală de 7,00 m, cu trotuar cel puțin pe o latură și cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

În zona de locuire se vor asigura accese separate pe parcelă:

- auto: de minimum 1,50 m lățime;
- pietonal: de minimum 1,00 m lățime;

În zone de front înșiruit, se vor asigura accese auto prin supoartă de 3,0x3,5m, pentru accesul mijloacelor de intervenție.

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- Nu este cazul

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje

- Este interzisa stationarea autovehiculelor pe carosabil.
- Parcarile aferente diferitelor functiuni se vor amplasa pe parcela odupata de functiune sau in cadrul unui sistem de parcaje comune.
- Necesarul de parcaje aferent fiecarei functiuni va fi dimensionat conform anexei 2 a prezentului regulament.

Spatii libere si spatii plantate

- Se vor asigura spatii verzi si plantate in prospectele stradale.
- Eliminarea vegetatiei mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta circulatiei, imobilelor si a persoanelor.
- Parcajele publice la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de garduri vii. Distanța minimă până la orice geam de locuință sau dotare va fi de 10 m.

Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile partii II a prezentului regulament si normativelor in vigoare

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

In cadrul proiectelor de reabilitare a strazilor va fi prevazuta reabilitarea retelelor edilitare subterane, iar rețelele aparente existente vor fi introduse in subteran.

3.6. Indicatori maximali

Sunt variabili, posibili de modificat în funcție de necesitățile tehnologice și de norme specifice de ocupare la sol:

POT maxim = 60% pentru construcții sau se va stabili in baza PUZ, dupa caz

CUT maxim = 0,9 pentru construcții sau se va stabili in baza PUZ, dupa caz

CF - ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA

Zona pentru cai de comunicatie feroviara se regăsește în următoarele UTR-uri:

- Berzovia : TRUP 1.1 - UTR 1.1.8
- Fizes : TRUP 2.1.2 - UTR 2.1.2.4
- Ghertenis : TRUP 3.5

1 - Generalitati

Funcțiuni dominante și tipul admis de utilizare a terenului

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație feroviara si unități de transporturi aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- În zona CF sunt admise dotări sociale complementare activităților de transport feroviar.
- În toate zonele sunt admise rețelele tehnico-edilitare

2 - Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise

- În zonele CF este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație feroviare cât și a dotărilor sociale complementare activității feroviare.
- Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.
- Este permisă amplasarea de gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației.
- Se admit constructii si instalatii, utilaje exploatare si intretinere linii ferate. Se admit constructii de depozitare calatori si marfa ale SNCFR, instalatii, retele traversari si subtraversari de linii ferate;
- Se admit constructii de depozitare, descarcare, baze de transport rutier in platforme amenajate, imprejmuite;
- Se admit constructii aferente grupurilor sociale pentru personalul SNCFR, cazare, cantine si vestiare;
- Se admit dotari specifice tranzitului de calatori in statiile existente – alimentatie publica, grupuri sanitare.

Utilizari si interventii admise cu conditionari

- Extinderile sau remodelarile constructiilor aflate in zona de siguranta a caili ferate vor primi acordul CFR.
- Lucrarile ale caror organizari de santier presupun operatiuni care pot interfera temporar cu zona caili ferate vor obtine avizul CFR pentru DTOE.
- Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SNCFR si al ministerului transporturilor, si anume:
 - Cai ferate industriale
 - Lucrari hidrotehnice
 - Traversarea caili ferate de catre drumuri prin pasae denivelate
 - Subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica conducte sub presiune, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de o parte și de alta a axului căii ferate) este permisă cu avizul de specialitate al S.N.C.F.R. și M.T.I.

Utilizari si interventii interzise

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a axului ultimei căi ferate), se interzice amplasarea oricăror tipuri de construcții în afara celor necesare funcționării în bune condiții a traficului feroviar.
- Orice tip de lucrări care prin natura lor sau activitățile pe care le gazduiesc afectează infrastructura feroviara sau buna desfășurare a traficului feroviar.
- Amplasarea oricăror construcții sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.
- Efectuarea oricăror lucrări care pot provoca alunecări de teren, surpări sau afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de constructive sau modificarea panzei freatice.

3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă orientarea spațiilor destinate publicului spre sud.
- Orientarea dormitoarelor sau a încăperilor de locuit din locuințele de serviciu va asigura însorirea lor pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

3.2. Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul M.T.I. următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente.

Pentru lucrările de subtraversare a liniilor de cale ferată de către rețelele de orice fel, se va solicita avizul S.N.C.F.R. și M.T.I.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului sau care ar modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

În zona de protecție a căii ferate se vor evita, pe cât posibil, următoarele:

- Depozite de deșuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer;
- Stații de epurare, gropi adânci care acumulează ape meteorice;
- Incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

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

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- Nu este cazul

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- Se vor monta bariere fonice de-a lungul căii ferate pe lungimea care face parte din intravilan.
- Este interzisă montarea de bariere fonice opace sau semitransparente pe înalțimi mai mari de 60 cm.

- Se admite utilizarea de imprejmuiri opace cu inaltimea de maxim 2.2 m de-a lungul limitelor de proprietate care separa parcela de terenuri private. Pe limitele care separa fata de zone publice se vor folosi impremuiri semiopace cu inaltime maxima de 1.8m si socluri opace de 0.6m. Se recomanda utilizarea gardurilor vii.
- Este interzisa realizarea de imprejmuiri catre spatiul public din: placi prefabricate din beton, piatra sparta, inox, tabla zincata sau vopsita, sau policarbonat celular.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

3.6. Indicatori maximali

Sunt variabili, posibili de modificat în funcție de necesitățile tehnologice și de norme specifice de ocupare la sol:

POT maxim = 30% pentru construcții sau se va stabili in baza PUZ, dupa caz

CUT maxim = 0,9 pentru construcții sau se va stabili in baza PUZ, dupa caz

SV - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PARCURI, AMENAJARI SPORTIVE, PERDELE DE PROTECȚIE

Zona pentru spații verzi și agrement se regăsește în:

sat Berzovia - Trup 1.1. : UTR 1.1.3, 1.1.5,

sat Fizes - Trup 2.1.2, 2.1.1 : UTR 2.1.2.1, 2.1.2.2, 2.1.1.1

sat Ghertenis - Trup 3.1.: UTR 3.1.1, 3.1.2

1 - Generalitati

Zona spații verzi, perdele de protecție (SV) cuprinde:

- Subzona spații verzi - scuaruri, parcuri (SV);
- Subzona perdele de protecție a căilor de comunicație, a unităților de producție, a gospodăriei comunală (Vp);
- Subzona terenurilor și a clădirilor pentru sport (Sp)

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- amenajări de parcuri, cu suprafețe de peste 1 ha, care pot cumula și funcțiuni suplimentare – grădină zoologică sau dendrologică, spații de odihnă, recreere și joacă.
- scuaruri sau insule de locuri de joacă în cadrul zonelor de locuit.
- amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotări aferente- stadioane, săli de sport, terenuri de tenis, minifotbal inclusiv vestiare și grupuri sanitare, cabine.
- perdele de protecție spre arterele publice, între zone funcționale incompatibile – perdele cu plantație de protecție, pe mai multe nivele de înălțime (minim 10m lățime)
- pădure-parc cu rol complex de odihnă și protecție sanitară a localității, sau rol de stabilizare a versanților și reducerea eroziunii solului.
- Zone de reconstrucție ecologică, plantații de fixare a terenurilor.
- Pentru zona de pădure parc, se admit alei de promenadă, lucrări de amenajare colectare ape pluviale, decantare aluviuni, iluminat public, mobilier urban, igienă și puncte de urmărire a siguranței cetățenilor.

Funcțiunile complementare:

Se admit construcții complementare funcțiunii dominante, cum ar fi:

- spații comerț cu SC sub 100mp, săli de sport, patinoar, piste de biciclete, patine cu rotile, trotinete, locuri de joacă pentru grupe de vârstă selective pentru copii, pavilioane, amfiteatre în aer liber, pergole, mobilier urban, tribune pentru festivități sau serbări câmpenești, parcări aferente zonei sportive.
- construcții ale rețelelor edilitare, marcate în spații verzi sau integrate compozițional altor construcții mai ample, cât și trasee magistrale de rețele edilitare
- arta statuara, placi memoriale și comemorative.

2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise

- plantarea de arbori, arbuști/plante ierboase (flori, liane)/amenajări florare/plante agățătoare/gazon; ape curgătoare/stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă/joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie/cofetărie/bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete/role și parcaje – circa 10 % din teren;
- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:

- câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
- câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, stații de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră și feroviară);
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și/sau plantanții antierozionale

Utilizari si interventii admise cu conditionari

- tratarea unitară și amplasarea de mobilier urban –doar pe bază de documentații specifice.
- Zona verde aferentă locuințelor (Lv) se conformează prescripțiilor de la „ L.m.” În zona Lv (zona verde aferentă locuințelor) se admit construcții ușoare, mobilier urban. Se va respecta condiția păstrării indicelui minim de 2,0mp/locuitor, pe zona delimitată cadastral.

Intervențiile asupra parcurilor aflate în cadrul unor UTR-uri propuse în vederea reglementării ca zone construite protejate, aflate în zona de protecție a unui monument istoric, sau care ele însele au statut de monument istoric, se vor realiza în baza unor proiecte avizate de către Comisia Monumentelor Istorice și cu respectarea prevederilor art. 12 al prezentului regulament.

Se admite introducerea de construcții și structuri temporare cu condiția ca acestea să nu depășească 50 mp și să fie 100% reversibile, fără să fie necesare lucrări de refacere a pavajelor sau gazonului în urma demontării acestora.

Utilizari si interventii interzise

- schimbarea funcțiilor de spații verzi publice și specializate;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- diminuarea suprafețelor plantate;
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
- amenajările care atrag locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

Funcțiuni care nu se încadrează în specificul zonei și nu sunt compatibile cu aceasta.

Funcțiuni generatoare de poluare de orice tip sau care pot afecta prin funcționarea lor funcțiile specifice zonei.

În zonele de parc sunt interzise orice tipuri de lucrări cu excepția lucrărilor arheologice, a lucrărilor de reabilitare și extindere a rețelelor edilitare, Introducerea de mobilier urban reversibil precum banci cosuri de gunoi și a operațiilor de întreținere curentă.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare

- Pentru obiectivele majore conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Nu se admit construcții în zona verde inventariată (SV), sau nou propusă, cf. OUG 114/2007, cu excepția celor strict necesare funcționării unor obiective specifice incluse, sau a mobilierului urban.
- Ca material de construcție pentru dotări minore și de mobilier urban se vor folosi :
 - piatra naturală prelucrată sau nu
 - material lemnos finisat sau brut

- dalaje din pietriș cu granulație fină, plăci mozaicate spălate și rugoase la fața călcată, pișcoturi prefabricate cu o față rugoasă, cărămidă
- paramente și afișe publicitare, traforuri de cărămidă sau blocuri prefabricate
- colonade, pergole din pietre decorative, beton, ipsosuri, lemn
- obiecte de joacă de lemn, metal protejat, material plastic pentru copii, bănci sau amfiteatre din elemente prefabricate, lemn, material plastic,
- iluminat decorativ,
- acoperișuri ușoare, de preferință pe șarpante de lemn, cu învelitori de țiglă, plăci ceramice, sticlă armată sau alt sistem de protecție, șiță de lemn, membrane bituminoase prelucrate, cu finisaj granule (pentru foisoare).
- Amenajările peisajere vor urmări un proiect aprobat pentru întreaga zonă, conform prescripțiilor generale la nivelul localității. Se va ține cont de prescripțiile pentru circulația persoanelor cu handicap locomotor.
- În extravilan se poate amenaja o zonă de pick-nick (km 8), având dotările minime conform cadrului legal.
- Terenurile de sport vor avea amenajările necesare - vestiare cu alimentare cu apă, apă caldă, canalizare, iluminat nocturn, tribune, îngrădiri. Îmbrăcămintea terenurilor de sport diferă în funcție de destinație - iarbă, zgură, nisip, covoare sintetice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații și accese

Parcurile și zonele verzi vor fi amenajate pentru a permite accesul nelimitat al persoanelor cu dizabilități.

Stationarea autovehiculelor

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate:
- se vor asigura parcaje destinate mijloacelor velo și masinilor persoanelor cu dizabilități .

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- Parcelele pentru sport și dotări de sport, cât și suprafețele de parc nu sunt limitate. Nu se includ în calculul de zonă verde sălile de sport aferente unor unități școlare.
- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor din parc, este limitată la 6 m la cornișă, cu excepția construcțiilor pentru sport ;
- Aspectul exterior urmărește ca orice clădire, prin localizare, dimensiuni să nu afecteze situl peisagistic, deschiderile vizuale spre peisaj.

Suprafața spațiilor verzi publice va fi normată astfel:

- Spații verzi amenajate - scuaruri / grădini publice min. 26,0 mp /Iocuitor;
- Locuri de joacă: min. 1,3 mp /Iocuitor;

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:

- I (sub 3 ani) - 150 - 200 mp;
- II (3-6 ani) - 0,20 mp /Iocuitor;
- III (6-10 ani) - 0,40 mp /Iocuitor;
- IV (10-14 ani) - 0,70 mp /Iocuitor, inclusiv amenajări sportive;

Perdelele de protecție min. 20% din suprafața terenului rezervat pentru:

- unități agro-industriale / depozitare
- platforme de depozitare temporară a deșeurilor
- stația de epurare
- groapă compost, platforme dejecții animale
- căi de circulație 1 copac / 4 parcări, sau interax de 10m de-a lungul arterei;

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Spatii libere si spatii plantate

La ambientarea cu pavaje a spatiilor libere se vor utiliza solutii de pavare care sa permita scurgerea apelor pluviale direct in sol.

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de -a lungul drumului între arborii aceluiși rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Imprejmuiri

Este interzisă utilizarea de imprejmuiri pentru zonele de parc.

Prin excepție se admite delimitarea acestora fata de circulatii sau alte functiuni invecinate prin garduri vii.

In cazul invecinarii cu terenuri private odupate de locuinte individuale sau pensiuni se vor folosi garduri opace din lemn sau zidarie dublate si mascate de gardurii vii.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Retelele aeriene existente vor fi ingropate.

3.6. Indicatori maximali

POT: maxim 10% din aria delimitată cadastral pe o parcelă de spațiu verde public, fără dezmembrări ulterioare.

CUT: maxim 0,10, din parcela delimitată cadastral ca spațiu verde public.

GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE

Zona pentru gospodarie comunala t se regăsește în:

- sat Berzovia - Trup 1.1. : UTR 1.1.6
- sat Fizes - Trup 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4
- sat Ghertenis - Trup 3.1.: UTR 3.1.3

1 - Generalitati

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- gospodarie comunala, cimitire.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezenta.

2 – Utilizare functionala

Utilizari si interventii admise:

- Se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism reparatiile capitale ale constructiilor, extinderi sau constructii noi care sa aiba rol de cult.
- Se pot autoriza pe baza de certificat de urbanism constructii de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative, etc.
- Se pot realiza fara documentatii constructii specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte, etc.

Utilizari si interventii admise cu conditionari:

- Pentru constructiile si amenajarile de gospodarie comunala se va cere avizul de mediu in baza unui studiu de impact;
- Extinderea dotarilor existente se va face in baza unor studii de impact.
- Crearea de noi cimitire cu conditia pastrarii distantelor de siguranta normate, se va reglementa prin PUZ aprobat.

Utilizari si interventii interzise

- Utilizari generatoare de poluare trafic sau risc tehnologic.
- Utilizarea terenurilor care prezinta riscuri naturale.
- Introducerea de functiuni necompatibile cu caracterul zonei.
- Dezvoltarea de functiuni in zonele de protectie ale cursurilor de apa, liniilor de medie si inalta tensiune, zona de protectie a drumurilor publice.
- Sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protecție înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelor, forme dimensiuni

- Caracteristicile parcelei se vor stabili conform necesităților tehnice și proiectelor de specialitate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se admite amplasarea in aliniament a cladirilor administrative in cazul in care tesutul urban invecinat prezinta aceasta caracteristica.

- In cazul amplasarii in zone care nu au un specific de ocupare a parcelei si rezolvare a frontului se impune o retragere de 5m care va fi mobilata cu o perdea de vegetatie formata din arbori si arbusti.

Circulatii si accese

- Se va asigura in mod obligatoriu accesul mijloacelor de interventie
- Se va asigura in mod obligatoriu si corespunzator accesul masinilor de tonaj ridicat.
- Corpurile administrative vor avea accese conformate nevoilor persoanelor cu dizabilitati in zona de relatii cu publicul

Cimitirul va avea spre strada imprejmuiți decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m.

Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 10% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație. Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

1 - Generalitati

TE - subzona pentru rețele tehnico - edilitare și construcții aferente existente
Rețelele tehnico edilitare existente sunt evidențiate în memoriu și în planșele din P.U.G.:

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- căi de acces, carosabile și pietonale.

2 – Utilizare funcțională

Utilizări și intervenții admise:

- rețele edilitare și construcții aferente.

Utilizări și intervenții admise cu condiționari:

- se va ține seama de prevederile art. 11 - R.G.U..

Culoarele de protecție ale rețelilor de înaltă și medie tensiune sunt precizate pentru fiecare traseu în parte pe planșa de încadrare în teritoriu, deasemenea sunt precizate distanțele de protecție pentru stațiile de epurare față de localitate (zona de locuit), în concluzie autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE, trebuie să țină seama de condițiile de protecție a rețelilor tehnico edilitare și servitutele impuse de către acestea vecinătăților.

3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3. 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Orientarea față de punctele cardinale

- Nu este cazul

Amplasarea față de aliniament

- Pentru construcții aferente, conf. Art. 23 R.G.U.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform art. 24 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

Caracteristicile parcelelor, forme dimensiuni

- Caracteristicile parcelei se vor stabili conform necesităților tehnice și proiectelor de specialitate.

Circulații și accese

- Se va asigura în mod obligatoriu accesul mijloacelor de intervenție

- Se va asigura in mod obligatoriu si corespunzator accesul masinilor de tonaj ridicat.
- Corpurile administrative vor avea accese conformate nevoilor persoanelor cu dizabilitati in zona de relatii cu publicul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulatii si accese

- Se vor respecta următoarele prevederi din art. 25 R.G.U.
- (1) 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.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei 4 din R.G.U.:

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

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

Stationarea autovehiculelor

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate:
- se vor asigura parcaje destinate mijloacelor velo si masinilor persoanelor cu dizabilitati .

3.3. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Inălțimea construcțiilor

- Conform art. 31 din R.G.U..
- (1) 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.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor care adăpostesc funcțiuni complementare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) 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.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), 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.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spații verzi

- Se va respecta art. 34 din R.G.U.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Împrejmuiri

- Conform art. 35 R.G.U.

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

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

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

3.6. Indicatori maximali

- Se vor respecta prevederile din anexa 2 R.G.U.

CAP. 6 . PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA..... terenuri agricole-arabil, fânețe, pășuni
 TF.....terenuri forestiere, ape
 TH.....zona terenurilor aflate permanent sub ape
 TC.....terenuri destinate circulației (drumuri carosabile și alei)
 TS.....terenuri cu reglementări speciale – protecții sanitare

TA- Zona terenurilor cu destinație agricolă

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt:

- terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea
- cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite,
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

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

Terenurile agricole de calitate superioară reprezintă o resursă naturală necesară vieții, folosirea lor în alte scopuri fiind acceptabilă în condiții bine justificate.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole; construcții și instalații agrozootehnice, saivane, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă , platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole .
- În funcție de tipul amenajării agro-zootehnice, se poate stabili intravilan, sau nu, cf. PUZ aferent și modul de asigurare cu utilități.

Nu se includ în această categorie:

- construcțiile de locuințe, garaje, cabane, sau alte amenajări cu caracter permanent.
- lucrări de utilitate publică, de interes național sau local, admise în condițiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2 aprobate de organisme competente.
- Construcții cu destinație militară; cât și construcțiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan definite ca unități cu risc pentru populație.
- Construcțiile civile se vor amplasa la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N , M.I. și S.R.I.
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicație;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră;

Este interzisă executarea construcțiilor pe:

- terenurile arabile de clasa I și II de bonitate;
- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- terenurile cu destinație forestieră, pădure cu rol de protecție sanitară a localităților, sau de stabilizare terenuri;
- În zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- În zonele cu vestigii arheologice;

- în zonele naturale protejate, puncte fosilifere;

Se admit amenajări de picnic la liziera pădurilor, pe terenuri cu folosință pășune, sau fânețe, în condițiile admise de lege. Amenajarea unui loc de picnic, se supune Legii 54 din 2012.

Una din condițiile esențiale în desfășurarea acestor activități, este o intervenție minimală asupra mediului natural, fără a efetua defrișări, modificări de albie, sau maluri ale cursurilor și ochiurilor de apă. De asemenea, se interzice în zona destinată picnic-ului, ridicarea de construcții, sau realizarea de platforme betonate, sau asfaltate. Se atrage atenția vizitatorilor asupra păstrării liniștii, a unei conduite morale, care să fie în ton cu păstrarea curățeniei și păstrarea cadrului natural nealterat.

Administratorul zonei de picnic, de regulă în subordinea administrației UAT comunală, are următoarele obligații, cf.. art. 5 din lege:

- Să asigure un loc pentru aprinderea focului, cu vatră controlată, în afara zonelor posibile de incendiere a cadrului natural;
- Să asigure în incinta zonei de picnic un WC ecologic;
- Să asigure colectarea ritmică a deșeurilor, prin serviciul de salubritate al comunei;
- Să afișeze un plan al zonei, cu marcarea dotărilor, eventual un regulament de funcționare, care să avertizeze turiștii asupra contravențiilor prevăzute în lege.
- Să asigure un control permanent al zonei de picnic, prin poliția locală din subordinea Consiliului comunal.

Dotările admise în zona de picnic sunt:

- Vatră pentru foc de tabără
- Un WC ecologic
- Tomberoane selective pentru deșeuri, marcate, sau coș de gunoi cu sac de plastic
- Un pichet de stingere a incendiului format din nisip, găleată, lopată
- Locuri de ședere, mese, din materiale naturale, grupate
- Panou afișaj cu plan, regulament, contravenții extrase din Legea 54-2012.

TF - Amplasarea construcțiilor pe suprafețe împădurite

Reducerea suprafețelor fondului forestier, proprietate publică și privată, este interzisă.

Prin fond forestier se înțeleg terenurile ocupate de păduri (terenuri acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.), terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Utilizări permise

- Lucrările de utilitate publică de interes național sau local prevăzute în Legea nr. 26 / 1996 – Codul silvic la art. 54 și 74. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, după obținerea aprobării de folosire definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât cele silvice, de la organele silvice județene pentru terenuri cu suprafețe sub 1 ha., de la Autoritatea centrală pentru Protecția Mediului pentru suprafețele până la 100 ha. și de la Guvern, pentru terenuri mai mari de 100 ha.
- Drumuri, instalații tehnico-edilitare, poteci, poduri și alte construcții tehnice aferente întreținerii fondului forestier, sau al instalațiilor edilitare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții necesare întreținerii pădurilor și exploatărilor silvice (cantoane silvice, drumuri forestiere, păstrăvării etc.)
- Cabanele și alte construcții sau amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și Ministerul Turismului sau a administrațiilor locale
- Căi de acces forestier, poteci

Utilizări interzise

- Toate lucrările de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (în Legea nr. 26 / 1996 Codul silvic)
- Exploatări forestiere în afara parchetelor stabilite de organele de resort.

TH - Zona terenurilor aflate permanent sub ape

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă la debite normale, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zona de protecție de-a lungul cursurilor de apă omologate (fără maluri protejate) se instituie de 5m pe ambele maluri, în afara albiei minore. În cazul malurilor protejate cu ziduri de BA, sau gabioane, distanța se instituie la 1,5m - zonă neconstruibilă, cu excepția lucrărilor aferente amenajărilor de albie.

Pentru zonele de protecție stabilite se va comunica deținătorilor de terenuri modul de folosire al acestora ce se va înscrie în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Utilizări permise

- puncte de măsurare a nivelului apelor, captări de apă de suprafață, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor, lucrări de gospodărire a apelor, adăpatul animalelor.
- Lucrări de irigare a terenurilor adiacente cursului de apă.
- Punți ușoare de traversare pietonală, noi poduri rutiere, în vederea conturării unor trasee auto mai facile, sau traversări de rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise cu condiții

- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor de comunicație și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, a rețelelor de înaltă tensiune sau de telecomunicație, a sistemelor de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autorității competente.

Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- nu se vor autoriza construcții civile în albia minoră a râurilor, sau în perimetrele de protecție de pe ambele maluri.

Nu se admit îngrădiri ale cursului de apă, iar acolo unde proprietățile private ajung până dincolo de culcușul de 5m de protecție al Pr. Tău, se vor realiza doar împrejmuiți ușoare,

ce pot fi demontate pentru cazuri de intervenție la inundații, lucrări de apărare de mal, sau după rezolvarea juridică a terenului prin cedare în domeniul public.

Amplasarea construcțiilor în zone expuse la riscuri naturale

Riscurile naturale la care face referire prezenta prescripție sunt de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică. Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, inundații, scurgerile de torenți, care sunt delimitate prin Hotărârea Consiliului Județean și se vor înscrie în cadastru.

Utilizări permise

- construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidro-meteorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de suprafață, consolidări de terenuri cu risc de alunecare, etc.).

- căi de circulație de exploatare, trasee de lucrări tehnico-edilitare, care nu duc la potențarea riscurilor.

Utilizări permise cu condiții

- construcții și amenajări de factură agricolă, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la alunecare, zone cu pânză freatică înaltă.

- se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, combaterea eroziunii terenului, apărări de mal) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, de gospodărire a apelor, sau a fondului funciar.

Utilizări interzise

- construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate la punctul anterior, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările ce duc la potențarea factorilor de risc pentru construcții.

- Defrișări pe versanții care prezintă risc de alunecare.

- Drumuri de trafic greu în aria alunecărilor de teren

- Orice tip de lucrare de construcții, care poate bara scurgerea naturală a apelor de suprafață, sau a torenților.

Amplasarea construcțiilor în zone cu expunere la riscuri tehnologice

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase, ferme de animale de capacitate mare) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului.

- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații ca surse de zgomot și poluare, sau cu risc de incendiu și explozie.

- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, îndiguiri, etc.

- risc de incendiu la depozite de combustibil lemnos, sau petrolier, cât și la centralele termice proprii gospodăriilor populației.

Servituțiile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică. Servituțiile se impun prin delimitarea zonelor de protecție a construcțiilor și activităților de utilitate publică ce produc riscuri tehnologice.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și unități industriale, zootehnice, unități de salubritate, căi de transport care produc disconfort și suportă unele

riscuri pentru sănătatea publică sunt stabilite prin norme sanitare OMS 119/2014, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației, sau prin norme specifice instalațiilor de transport, înmagazinare combustibil.

Utilizări permise

- orice construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor, lucrări de marcă și reperare a conductelor și cablurilor, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendiu sau explozie, lucrări de regularizare ogașe cu deversare în apele din aria localității Berzovia, lucrări de stabilizare terenuri, împăduriri cu perdele de protecție, etc.)

- împrejmuiri și marcări ale perimetrelor de risc

Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și exigențele Legii nr.10 / 1995.

Utilizări interzise

- toate tipurile de construcții amplasate în zone de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, care prin alăturare pot potența efectele distructive, etc.

Amplasarea lucrărilor de utilitate publică

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind:

- prospecțiunile și exploatarea geologice
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile
- instalațiile pentru producerea energiei electrice
- căile de comunicații, deschiderea, alinierea sau lărgirea drumurilor
- sistemul de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, apă, canalizare
- instalații pentru protecția mediului
- îndigui și regularizări de râuri
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și atenuarea viiturilor
- stații hidro-meteorologice, seismice, și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației
- sisteme de irigații și desecări
- lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, și de suprafață
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri
- apărarea țării, ordine publică și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunei, județului sau persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea destinației și afectarea valorii terenului, necesitând după caz exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentații tehnice și studii de fezabilitate pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

Pe terenurile pe care s-a instituit servitute publică sau au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică este interzisă autorizarea altor construcții sau amenajări definitive, cu excepția lucrărilor pentru care s-a instituit servitutea sau s-a rezervat terenul.

În mod excepțional pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică pot fi autorizate construcții provizorii până la realizarea obiectivului de utilitate publică.

Utilizări permise

-categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii

Utilizări permise cu condiții

- construcții cu durată limitată de existență

Utilizări interzise

- orice construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în extravilan

Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:

- alunecări de teren în brazdă de intensitate medie/mare;
- eroziune declanșată de intensitate medie/mare;
- zone de siguranță față de căile de comunicație;
- zone inundabile

Culoare de protecție față de:

- Rețele electrice aeriene de tensiune medie 1-110kV.....24m
- Rețele electrice aeriene de tensiune medie 110kV.....37m
- Rețele electrice aeriene de tensiune înaltă 220kV.....55m
- Rețele electrice aeriene de tensiune înaltă 400kV.....75m
- stația de transformare, LEA 110 kV..... 18m
- magistrala de transport gaz.....25+25m
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile.....20m
- stații de pompare/tratare.....20m
- conducta de aducțiune a apei potabile..... 15 m
- depozite minore ale stațiilor de carburanți..... 20 m
- Stații de transformare electricer = 50 m;

Zone cu interdicție temporară de construire pe terenurile cu:

- riscuri geografice, până la consolidarea și stabilizarea situației;
- alunecări de teren în brazdă și eroziune declanșată și prăbușiri de intensitate mică;
- zonele susceptibile de vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică, sau diagnostic;

Zone de protecție în extravilan:

- Zone cu vestigii arheologiceraza 500 m;
- Fond forestier
- ape curgătoare cadastrale, neprotejate.....5m pe ambele maluri;

- ape curgătoare necadastrale3 m pe ambele maluri;

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 fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficientă, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării;

Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puturi de medie adâncime;

Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 menționăm ca : - Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

Rețelele alimentare cu energie electrică

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de:

20 m - pentru LEA cu tensiunea de 20 kV

37 m - pentru LEA cu tensiunea de 110 kV

55 m – pentru LEA cu tensiunea de 220 kV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricărui lucru în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare a liniei și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate ENEL.

Rețelele electrice existente și propuse în localitatea studiată respectă normele ENEL precum și cele din domeniile conexe.

Verificat
arh. Florin Trofin

Intocmit
arh. Sonia Neamtu