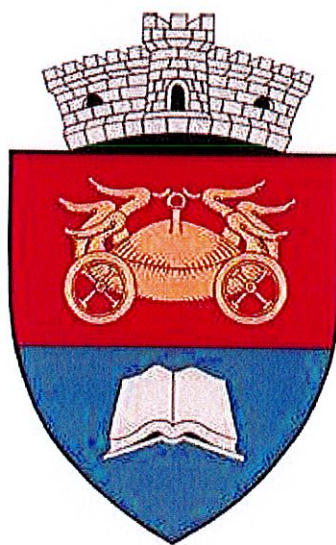


**PLAN URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI ROMOS, JUDETUL HUNEDOARA**

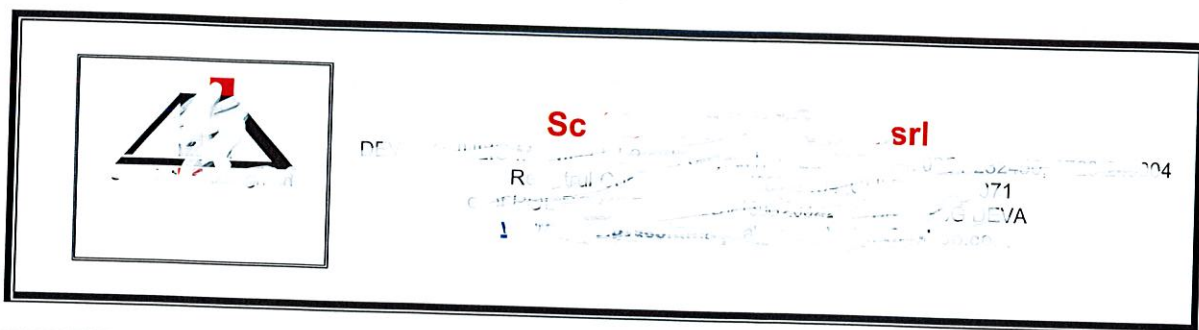
PARTEA A II-A

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: PRIMARIA COMUNEI ROMOS



DATA ELABORARII: MARTIE 2012
PROIECTANT: SC



Proiect nr. 187/2010

**DENUMIREA PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
ROMOS, JUDETUL HUNEDOARA**

OBIECT : REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**LOCALITATI : ROMOS, VAIDEI, PISCHINTI, ROMOSEL,
CIUNGU MARE**

BENEFICIAR : PRIMARIA COMUNEI ROMOS

ELABORATOR : SC ABSOLUT DESIGN SRL DEVA

Sef proiect,
arh.

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- Foaie de capat
- Borderou
- Regulamentul Local de Urbanism

PIESE DESENATE:

- Unitati teritoriale de referinta:
 - UTR 1 - 6 Romos
 - UTR 7 Vaidei
 - UTR 8 Pischinti
 - UTR 9 - 11 Romosel
 - UTR 12 - 13 Ciungu Mare

Intocmit,
arh.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AL COMUNEI ROMOS, JUDETUL HUNEDOARA
LOCALITATILE ROMOS, VAIDEI, PISCHINTI, ROMOSEL, CIUNGU MARE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității - în cazul Regulamentului aferent Planului Urbanistic General (PUG).

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

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

Atat Planul Urbanistic General cat si Regulamentul Local de Urbanism au fost aprobate cu Hotararea Consiliului Local Romos nr. din

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru Comuna Romos, este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avize-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

La baza Regulamentului Local de Urbanism stau în principal: **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MDRL nr. 839/2009 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.**

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, Planuri de amenajare a unor teritorii zonale, Planul de Amenajarea Teritoriului Județean, Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu aprobate, întocmite anterior elaborării Planurilor Urbanistice Generale.

Prezentul Regulament este întocmit pe baza Planului Urbanistic General proiect nr. 187/2010, elaborat de către S.C. ABSOLUT DESIGN S.R.L. DEVA.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate - trup de bază și trupuri izolate.

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților rurale se va face de către autoritățile administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/91 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, de Legea administrației publice locale nr. 69/91 (republicată).

Legea 50/91 (republicată) art. 4. prevede:

Autorizația de construire se eliberează de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de primari după cum urmează:

a. Delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor, pentru investițiile care se aprobă de către Guvern; pentru lucrările publice, lăcașurile de cult, construcțiile pentru industrie, comerț, prestări servicii, social-culturale și speciale, care se execută la sate; pentru construcțiile și lucrările de orice fel, care se execută în extravilanul localităților, cu excepția celor menționate la lit. d.

b. Primarii comunelor pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan. Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole, situate în extravilan.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism:

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.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt:

construcții administrative

- sediu primărie - amplasament : în zona centrală
- sedii de partid - filiale - amplasament: în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- sedii de birouri - amplasament: în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

construcții comerciale

- comerț nealimentar - amplasament: în zonele de interes comercial
- magazin general - amplasament : în zona centrală
- comerț alimentar - amplasament: în zonele de interes comercial - se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

- alimentație publică - amplasament: în zona rezidențială sau zonele de interes comercial - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

- servicii - amplasament: în zona centrală, rezidențială, comercială :

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

construcții de cult

- lăcașuri de cult - amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

- cimitire - amplasament: la marginea localității - extinderea cimitirelor se va face cu respectarea prevederilor legale (50 m de la limita cimitirului la limita lotului).

construcții de învățământ

- învățământ preșcolar (grădiniță) - amplasament: - în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

- școli primare, școli gimnaziale - amplasament: - în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 1000 m

construcții de sănătate

- dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) - amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate sau locuințe - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare

- alte unități: farmacii - amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

- creșe și creșe speciale pentru copii - amplasament: în cadrul unor construcții publice sau locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

construcții de turism

- pensiune, motel, vile – amplasament în zone nepoluate

- bungalow-uri - amplasament în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau spațiilor complementare unităților hoteliere

- cabane – amplasament în zone montane, rezervații naturale sau altor obiective de interes turistic

- campinguri, sate de vacanță – amplasament în locuri pitorești cu microclimat favorabil, ferite de zgomot și de alte surse de poluare precum și orice alte elemente care ar pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile, alunecări de teren)

construcții de locuințe

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

Zonificarea funcțională a localității este evidențiată în planșele de reglementări ale Planului Urbanistic General; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea unităților teritoriale de referință care face parte integrantă din Regulament; unitatea teritorială de referință este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Unitatea teritorială de referință (UTR) se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul Comunei Romos cuprinde cinci localități: Romos – localitate reședință, Vaidei, Pischinti, Romosel și Ciungu Mare. Acesta este împărțit convențional în unități teritoriale de referință astfel:

C	- zona centrală (zonă construită protejată CP)
Lr, L (Lrp)	- unități teritoriale de locuit (locuințe în zone de protecție)
Is (Isp)	- zona institutii publice si servicii (institutii publice in zone de protectie)
A	- zonă unități agricole
Ip	- zona mica industrie si prestari servicii
GC	- zonă de gospodărie comunală și cimitir
TE	- zona pentru echipare tehnico-edilitară
P	- zonă sport , agrement și perdele de protecție
CC	- zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3. din Regulamentul General de Urbanism:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de 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 afectată construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

În conformitate cu Legea nr. 18/91 și Legea nr. 50/91 republicată, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activitățile agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.)

- **Utilizări permise**

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991. art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute conform Legii nr. 50/1991 (republicata).

- **Utilizări permise cu condiții**

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regula, grupat, în imediata apropiere a cailor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

- **Utilizări interzise**

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 17).

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului Urbanistic General.

Se interzice construirea de incineratoare de deșeuri pe teritoriul administrativ al județului Hunedoara, conform strategiei și planului de dezvoltare al județului Hunedoara, pe perioada 2006,2007-2013

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din Regulamentul General:

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

Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local 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.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

- **Utilizări permise**

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

- **Utilizări permise cu condiții**

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

- **Utilizări interzise**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective. Destinația acestor terenuri este reprezentată în planșa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajării pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județ a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică Consiliului Județean prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcții și amenajări specifice forestier (cantoane silvice, drumuri și cai ferate forestiere, fâzănării, păstrării, etc.)

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de încadrare în teritoriu sau /și de reglementări urbanistice ale Planului Urbanistic General.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din Regulamentul General de Urbanism;

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul (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 gospodărie și de captare a apelor.

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

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

- **Utilizări permise**

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

- **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate 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 și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Resursele de apă și platforma meteorologică sunt puse în evidență în cadrul planșelor de incadrare în tritoriu sau /și de reglementari urbanistice ale Planului Urbanistic General.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și al Ministerului Dezvoltării Durabile și Locuinței.

(3) Consiliile Județene vor identifica și vor delimita în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- **Utilizări permise cu condiții**

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul ministerelor abilitate (MDRL și MMP).

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul ministerelor abilitate (MDRL și MMP).

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

- **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coasta, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale, etc.), precum și a zonelor peisagistice cu valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor de încadrare în teritoriu sau /și de reglementări urbanistice ale Planului Urbanistic General.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9. din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Durabile și Locuinței.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul (1).

(3) Autorizarea executării 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 și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- **Utilizări permise cu condiții**

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizația construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MDDL (Ministerul Dezvoltării Durabile și Locuinței) și Ministerul Culturii și Cultelor.

- **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile art. 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fond - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Zonele construite protejate se reprezintă în cadrul planșelor de reglementări urbanistice și zonificare ale Planului Urbanistic General.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism :

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, 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.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

- **Utilizări permise cu condiții**

Orice fel de construcții și amenajări 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 terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânza freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. 2 al prezentului articol, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. 2 ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

- **Delimitarea** zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul General de Urbanism:

(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, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectului acestora.

- **Utilizări permise**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reparare a rețelilor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- **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, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- **Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția 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, etc.

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de reglementări edilitare ale Planului Urbanistic General.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism:

(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 aprobate conform legii.

- **Utilizări permise**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

- **Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

- **Utilizări interzise**

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

5.4. Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de reglementări edilitare ale Planului Urbanistic General. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism:

(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 sau 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.

- **Utilizări permise**

Orice fel de construcție și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise**

Orice construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipate tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

5.5. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor de la pct. 5.3. din prezentul regulament.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în Plan Urbanistic General al comunei Romos conform planselor:

• Localitatea resedinta Romos	A3
• Localitatea Vaidei	A8
• Localitatea Pischinti	A12
• Localitatea Romosel	A17
• Localitatea Ciungu Mare	A21

Tipurile de zone funcționale din interiorul localităților : Romos, Vaidei, Pischinti, Romosel si Ciungu Mare sunt următoarele:

- **C - ZONA CENTRALĂ**

Zona centrală a localităților C1 - Romos, C2 - Vaidei, C3-Pischinti, C4 - Romosel cuprinde partea cu cele mai importante instituții. Conform informațiilor de la data elaborării prezentului PUG si RLU, localitatea Romos se afla in curs de iesire din lista monumentelor, ca si intreg ansamblu satesc .

- Is** - subzona institutii publice si servicii
- Isp** - subzona institutii publice si servicii in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice

- **L - ZONA DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Zona cuprinde intravilanul localităților si este alcătuită din subzonele :

- Lr 1-11 - subzone de locuințe de tip rural
- Lr p - subzone de locuințe de tip rural in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice
- Lm - subzone de locuinte si functiuni complementare, servicii
- Lmp - subzone de locuinte si functiuni complementare, servicii in zona de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice
- L 1- 4 - subzone de locuinte nou introduse în perimetru.

- **Az - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE IS AGRO - ZOOTEHNICE**
Zona cuprinde teritoriul fostelor unități agricole pe care se pot amplasa și unități industriale în funcție de cerințe.
- **Ip - ZONA UNITĂȚI MICA INDUSTRIE SI PRESTARI SERVICII**
Zona cuprinde teritorii pe care se pot amplasa și unități de mica industrie si prestari servicii, în funcție de cerințe.
- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
Zona include cimitirele, depozitul de materiale re folosibile, cuprinse în intravilanul localităților sau în trupuri .
- **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
Zona cuprinde-captări de apă, rezervoare de apă cu stații de tratare, - stație epurare, pompe de apă, stații reglare gaz și stații de transformare electrică.
- **CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**
 - CC r** - subzona căi rutiere :

Drumul județean DC 705G care strabate teritoriul administrativ al comunei Romos, de la nord la centru - est, drumul comunal DC 49 inspre est, drum comunal DC 48 inspre vest si drumul comunal DC 48A inspre sud, impreuna cu drumul de exploatare de pe valea raului Romos.
- **SP - ZONA SPORT, AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE**
Zona cuprinde terenurile de sport, zonele verzi și de agrement, perdelele de protecție.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Pentru fiecare zona funcțională prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole:

1. Generalități
2. Utilizare funcțională
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Unitățile teritoriale de referință sunt evidențiate în anexele:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • Localitatea resedinta Romos | anexa A 1 |
| • Localitatea Vaidei | anexa A 2 |
| • Localitatea Pischinti | anexa A 3 |
| • Localitatea Romosel | anexa A 4 |
| • Localitatea Ciungu Mare | anexa A 5 |

C. ZONA CENTRALA

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art.1. Tipuri de zone funcționale

Zonele centrale ale localității reședința și ale localităților componente :

Localitatea reședința Romos C1

- limita nordică zona de instituții publice și loturile nr. 107, nr. 309 și 411;
- limita sudică loturile nr. 155 și 277;
- limita vestică și estică întreg frontul strădal construit;

- Vezi planșa Ax – reglementări urbanistice și zonificare localitatea reședința Romos

Localitatea Vaidei C2

- limita nordică zona de instituții publice și lotul nr. 107;
- limita sudică biserica greco – catolică și loturile nr. 155 și 277;
- limita vestică întreg frontul strădal construit;
- limita estică paraul Vaidei;

- Vezi planșa Ax – reglementări urbanistice și zonificare localitatea Vaidei

Localitatea Pischinti C3

- limita nordică zona de instituții publice;
- limita sudică loturile nr. 26 și 31;

- Vezi planșa Ax – reglementări urbanistice și zonificare localitatea Pischinti

Localitatea Romosel C2

- limita nordică loturile nr. 210 și nr. 204;
- limita sudică loturile de la nr. 29 la nr. 46;
- limita vestică lotul nr. 29 și biserica ortodoxă;
- limita estică raul Romos și loturile nr. 192 și nr. 181;

- Vezi planșa Ax – reglementări urbanistice și zonificare localitatea Romosel

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona centrală C – instituții publice și servicii, locuințe. Funcțiunea dominantă este locuirea.

Zona cuprinde locuințe cu caracter rural (gospodării individuale) cu regim de înălțime majoritar subsol + parter și parter.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

Zona centrală cuprinde următoarele funcțiuni complementare (instituții și servicii – **Is**, instituții și servicii în zona de protecție a monumentelor istorice **Isp** – ansamblul rural Romos, cod **HD II a B 03433**):

Localitatea reședința Romos:

- Primăria comunei Romos
- Caminul cultural
- Postul de poliție
- Școala generală cu clasele V – VIII
- Dispensarul uman
- Biblioteca comună
- Oficiul postal Romos
- Monument comemorativ

- Spații comerciale alimentare

Localitatea Vaidei:

- Caminul cultural
- Școala primară cu clasele I - IV
- Biserica greco – catolică
- Monument comemorativ
- Spații comerciale alimentare

Localitatea Pischinti:

- Caminul cultural
- Școala primară cu clasele I - IV
- Spații comerciale alimentare

Localitatea Romosel:

- Caminul cultural
- Școala primară cu clasele I - IV
- Monument comemorativ
- Muzeul satului
- Spații comerciale alimentare

Pentru întreg ansamblul rural al localității Romos, acesta fiind menționat pe lista de monumente istorice 2004 sub codul **HD-II-a-B-03433**, se vor da autorizații ținându-se cont de regulamentul de urbanism întocmit la studiul delimitare zone de protecție aprobat.

În **zona centrală C** se pot autoriza locuințe cu regim de înălțime S+P, S+P +1E cu unități de comerț și prestări de servicii și utilitate publică în construcțiile autorizate și vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu, autorizației PSI și a avizelor sanitare și veterinare - după caz.

CAP 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei centrale, realizate pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.
- construcții de locuințe individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe și funcțiuni complementare (prestări servicii) păstrându-se specificul zonei de locuire și producție agricolă la scară familiară.
- garaje, parcaje, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de circulație.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- schimbări de destinații pentru prestări de servicii și funcțiuni de producție meșteșugărească, servicii comerț de mică amploare la scara parcelei.
- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, firme, reclame comerciale avizate pe baza unor documentații specifice.
- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei, cu respectarea condițiilor din avize în cazul în care există valori de patrimoniu cultural de interes local.

- zona centrală – C1- fiind inclusă în perimetrul construit protejat, al ansamblului rural Romos, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Locuinței și Dezvoltării Durabile și Ministerul Culturii și Cultelor.

Având în vedere valorile prezente în zona studiată și ponderea acestora se impun următoarele restricții și se conturează următoarele permisibilități și recomandări:

În cazul zonei în ansamblul:

- este obligatorie conservarea vegetației înalte și punerea ei în valoare
- conservarea perspectivelor esențiale pentru definirea relației cu cadrul natural
- până la întocmirea și aprobarea Planurilor Urbanistice pentru zonele protejate intervenții se pot face numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specifică locală, cu condiția obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național și a celorlalte avize potrivit legislației în vigoare,
- Este obligatorie conservarea căilor de circulație.

Orice modificare și construire în zonă va respecta regulamentul studiului de delimitare a zonei de protecție a monumentelor istorice, până la noi reglementări.

Art. 6. Interdicții permanente

Funcțiuni industriale, depozite ce deservește o rețea ce depășește granițele zonei istorice sau funcțiuni care aduc un surplus de flux auto sau poluarea chimică, fonică sau vizuală.

CAP 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale

7.1. Zonele de locuințe.

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor, și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o oră și jumătate pe zi la solstițiul de iarnă.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H - înălțime, l - lățime, L - lungime) în zonele de referință, pentru latitudinea 45 grade nord.

7.2. Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor, spațiilor de preparare.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice

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

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante.);
- c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție de gaze naturale, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin **ampriză** și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite **zone de siguranță**, la care se adaugă și **zonele de protecție** corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

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

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 apărare, cu ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru Lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Fondul construit existent este compus din zone construite compact, iar construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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 ($H \leq D$, H - înălțimea construcțiilor, D - distanța dintre fronturile construite).

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

În cazul clădirilor amplasate la aliniament (la limita între domeniul public și cel privat):

- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor
- balcoane închise sau deschise se pot autoriza de la înălțimea de 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m la străzile cu prospectul mai mare de 12 m
- etajul clădirii poate ieși din aliniament în următoarele condiții:

- prospectul străzii să fie de minim 15 m
- ieșirea etajului nu va depăși aliniamentul mai mult de 1,20 m și va fi la cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 622: servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime.

Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniament.

Pentru asigurarea normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență din Hunedoara recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

■ accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);

■ posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

a. în regim semideschis, pe o latură a parcelei

- **pentru loturile orientate est-vest:**

- pe partea nordică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)
- pe partea sudică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești,

- **pentru loturile orientate nord-sud:**

- pe partea estică a lotului, pentru construcția principală (casa de locuit)
- pe partea vestică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești,

b. distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

c. se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;

Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.

d. amplasarea pe limita de proprietate fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă);

e. streășina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (uliță) și nu pe terenul vecinului (Codul Civil art. 615);

f. anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;

g. atât pentru asigurarea normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este

recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

h. nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de acesta orice fel de lucrare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11. Accese carosabile

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.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

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

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

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

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

Art. 12. Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se 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.

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

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

● Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

● Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de condiții etc.

● Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente.

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

2. De la dispozițiile aliniatului 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 norme sanitare și de protecție a mediului:

- canalizarea menajeră:
- sistemul individual sau de grup: fose septice vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu posibilitate de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.
- canalizarea pluvială:
- amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora.
- în absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor.
- salubritate:
- locuințele individuale vor fi prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

- pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel încât să respecte normele de igienă.

b) 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 alineatului 1 cu avizul organelor administrative 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. Prevederile alineatului 2 și 3 se aplica, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localități unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Național sau Local, după caz.

Lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi. Se va evita amplasarea aparentă a cablurilor și conductelor care vor fi amplasate subteran.

Art. 15. 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 comunei, 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 alineamentul 1 și 2 indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate în **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține de regulă **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

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

Art. 16. Înălțimea construcțiilor

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 două niveluri clădirile imediat învecinate.

Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Zona centrală - regim înălțime P, P +1E + M.

Se pot aproba clădiri de locuit P +1E în zona centrală sau se pot realiza mansardări ale caselor existente, pentru a respecta reguli de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și a ansamblului rural al comunei.

În zonele protejate păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

Art. 17. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzice imitarea de stiluri arhitectonice străine zonei.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări:

- conformarea construcției în raport cu specificul localității
- materialele de construcție utilizate:
 - pentru învelitori (țiglă ceramică);
 - finisaje exterioare: tencuieli lise (tencuieli drișcuite) în culori pastelate
 - tâmplărie din lemn și obloane din lemn vopsite în ulei în culori armonizate
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Păstrarea configurației actuale a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

Nu se vor folosi:

- plăci ale soclului și fațadelor clădirilor cu marmură sau materiale ceramice.

Tencuielile se vor executa din mortar de var și nisip, iar zugrăvelile vor avea tonalități inspirate din cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști.

Se vor menține elementele de decor arhitecturale care vor fi restaurate.

În clădirile cu valoare de monument, refacerea tâmplăriei se va executa identic cu elemente martor; iar când nu există martor după modelul relevat de pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la interiorul golurilor cu excepția celor istorico - artistice.

Obloanele exterioare tradiționale, din lemn, se vor executa asemănător cu originalele sau cu modelele comparabile.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.

Se interzic următoarele materiale pentru acoperișuri:

- azbociment

- materiale plastice
- carton asfaltat
- tablă zincată sau neagră.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi de forma, culoarea și dimensiunile celor existente. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Coșurile de fum și de ventilație se vor restaura și realiza după modelele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Se autorizează demolarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale cu prilejul lucrărilor de restaurare sau refacerea fațadelor.

Imobilele vechi cu goluri inițiale la parter, vor fi conservate sau reconstituite.

Art. 18. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

În **zona centrală** se poate atinge valoarea maximă a procentului de ocupare al terenului: 70 - 75 %.

Coeficientul de utilizare a terenului ($CUT = Sd/St$) se va stabili în funcție de regimul maxim construit admis ($D + P + 1$) fără a depăși 1,2.

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

Art. 19. Parcaje

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

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.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

19.1. Pentru zona centrală se vor asigura numărul de parcaje în afara domeniului public după cum urmează:

- construcții administrative
 - un loc de parcare pentru 10-40 salariați
- construcții de învățământ
 - 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- spații comerciale:
 - un loc de parcare / 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- bufete, baruri:
 - un loc parcare / 5 - 10 locuri la mese

19.2. Construcții de locuințe - vor fi prevăzute:

- un loc de parcare la locuințe unifamiliale cu lot propriu (în curte).

Art. 20. Spații verzi și plantate

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

20.1. Construcțiile comerciale - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2 -5 % din suprafața totală a terenului.

20.2. Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

20.3. Construcții administrative:

- 15% din suprafața terenului

20.4. Se vor respecta prevederile Codului Civil:

- art. 607 - Față de linia despărțitoare a celor două proprietăți, arborii înalți se vor sădi la o distanță de 2 m și celelalte plantații și garduri vii, la 0,50 m.

- art. 608 - Vecinul poate cere ca arborii și gardurile vii puși la o distanță mai mică să se scoată. Acela pe a cărui proprietate se întind crăcile arborelui vecinului poate să-l îndatoreze a le tăia. Dacă rădăcinile se întind pe pământul său, are drept a le tăia singur.

- art. 609 - Arborii care se află în gardul comun sunt comuni ca și gardul și fiecare din ambii proprietari e în drept ai cere să-i taie.

Art. 21. Împrejmuiri

21.1. La dotările din zona centrală a localității, acolo unde nu exista front stradal construit ca si reper, pot fi prevăzute împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60 cm și panouri transparente la partea superioară (panouri din plasa de sârmă sau grilaj metalic) având înălțimea de 1,60-2,10 m.

În cazul executării de împrejmuiri din zidărie, panta de scurgere a apelor se va executa spre proprietar conform Codului Civil.

La locuințele din zona centrală se va respecta sistemul existent de împrejmuire la aliniament (porți de lemn înalte de aproximativ 2 m sau din zidărie de cărămidă cu poartă de lemn, având înălțimea parterului) sau împrejmuiri realizate din soclu beton de înălțime 40-60 cm și panouri din plasă sârmă sau garduri din scânduri de lemn, având înălțimea de 1,60 - 2,10.

21.2. Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.

21.3. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a lotului vor fi realizate din materiale de construcții cu precadere locale.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2m.

21.4 Pentru punerea în valoare a **construcțiilor publice** se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.

L - ZONA DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAP 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de subzone funcționale

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor de locuit ale localităților sunt:

Localitatea resedinta Romos

Lr 1 - 3 (Lrp) - subzonă de locuințe de tip rural, si locuinte de tip rural in zona de protectie a monumentelor istorice – ansamblul rural Romos, care cuprinde intravilanul localității

Lr 1- Lrp cuprinde partea existenta a localității de la intrarea dinspre Halta Geoagiu până la zona centrala;

Lr 2 cuprinde partea existenta a localității de la zona centrala până la ieșirea spre Romosel;

Lr 3 cuprinde trupul 2 al localitatii.

Lm 1 - 5 (Lmp) - subzonă de locuințe si functiuni complementare - comert, prestari servicii si subzonă de locuințe si functiuni complementare in zona de protectie a monumentelor istorice – ansamblul rural Romos

Lm 1- Lmp cuprinde zone din intravilanul existent al localității;

Lm 2 cuprinde trupurile 7 si 8;

Lm 3 cuprinde trupul 9;

Lm 4 cuprinde trupul 10;

Lm 5 cuprinde trupul 14.

L 1 - 2 - subzone de locuințe nou introduse în intravilan

L 1 este amplasată în partea de nord, pe partea stanga a DJ 107G și este destinată construcției de locuințe și dotări

L 2 este amplasată în partea de nord, pe partea dreapta a DJ 107G și este destinată construcției de locuințe și dotări

Localitatea Vaidei

Lr 4 - subzonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității, in jurul zonei centrale

Lm 6- subzonă de locuințe si functiuni complementare - comert, prestari servicii

Lm 6 cuprinde zone din intravilanul existent al localității;

Localitatea Pischinti

Lr 5 - subzonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității, in jurul zonei centrale

Lm 7- subzonă de locuințe si functiuni complementare - comert, prestari servicii

Lm 7 cuprinde zone din intravilanul existent al localității;

Localitatea Romosel

Lr 6 - 10 - subzonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității

Lr 6 cuprinde partea de nord existenta a localității, pe partea stanga a DJ 705G si in nordul zonei centrale;

Lr 7 cuprinde partea de sud existenta a localității, pe partea deapta a DJ 705G si in sudul zonei centrale;

Lr 8 cuprinde trupul 2 al localitatii – vatra veche a satului;

Lr 9 cuprinde trupul 3 al localitatii;

Lr 10 cuprinde trupul 4 al localitatii;

Lm 8 - subzonă de locuințe si functiuni complementare - comert, prestari servicii

Lm 8 cuprinde zone din intravilanul existent al localității;

L 3 - subzona de locuințe nou introduse în perimetru intravilan

L 3 este amplasată în partea de nord, pe partea vestica a DJ 107G și este destinată construcției de locuințe și dotări

Localitatea Ciungu Mare

Lr 11 - subzonă de locuințe de tip rural, care cuprinde intravilanul localității (trupuri existente)

L4 – subzona de locuinte de vacanta noi introdusa în intravilan

L 4 este amplasată în partea de sud a localitatii, adiacent trupului 44, la limita cu judetul Alba si pe drumul de acces inspre cabana Prislop; este destinata concesiunii si construirii de locuințe de vacanta și dotăriaferente.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- funcțiunea dominantă este locuirea permanentă și sezomieră.

Fondul construit existent se compune din locuințe cu specific rural (gospodării individuale) cu regim de înălțime parter, subsol înălțat + parter sau subsol + parter + etaj.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

În zona de locuit se intalnesc funcțiuni complementare astfel :

Localitatea resedinta Romos

Lr 1 - scoala primara, gradinita, dispensar veterinar, magazine de necesitate zilnica, casa parohiala evanghelica (monument), restaurant – pensiune, biserica ortodoxa, biserica greco – catolica, biserica evanghelica si biserica penticostala;

Localitatea Vaidei

Lr 4 - magazine de necesitate zilnica, biserica ortodoxa, biserica greco – catolica si biserica penticostala;

Localitatea Pischinti

Lr 5 - magazin de necesitate zilnica si biserica ortodoxa;

Localitatea Romosel

Lr 6 - magazine de necesitate zilnica si biserica baptista;

Lr 7 - biserica ortodoxa, biserica greco – catolica si magazin de necesitate zilnica;

În zona de locuire se pot autoriza unități de comerț și prestări servicii și utilitate publică în construcțiile autorizate și vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.

Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu, autorizației PSI și avizelor sanitar - veterinare, după caz.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4. Utilizări permise

Se vor autoriza:

- locuințe individuale, adausuri, mansardări, supraetajări, anexe cât si funcțiuni complementare (spatii comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale).

- garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces.
- construcții de utilitate publică cu volume și gabarite care să se încadreze în specificul zonei de locuit.
- se vor autoriza și dotări turistice și de agrement

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- locuințe sociale de necesitate și dotări (în condițiile realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu)
- schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante
- amplasarea de chioșcuri sau alte construcții provizorii pe domeniu public;
- amplasarea de firme și reclame comerciale.
- funcțiuni de producție meșteșugărească de mică amploare desfășurată la scara parcelei.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Zonele de locuințe

Construcțiile de locuit se vor amplasa astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor și cu fațada principală spre sud-vest, sud, sud-est, astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula înșorii minime.

Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H- înălțime, I - lățime, L - lungime) în zonele de referință, pentru latitudinea 45 grade nord.

Durata minimă de înșorire cerută de normele sanitare este de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie pentru clădirile de locuit și o oră pentru celelalte clădiri. Asigurarea duratei minime de înșorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție gaze naturale, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

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

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.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru Lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art.8 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Fondul construit existent este compus din zone construite compact, iar construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se va respecta regula ($H \leq D$) stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii.

În cazul clădirilor amplasate la aliniament (la limita între domeniul public și cel privat):

- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare care ar putea împiedica circulația pietonilor

- balcoane închise sau deschise se pot autoriza numai de la înălțimea de 3 m de la nivelul trotuarului și pot ieși din aliniament cu 1,10 m la străzile cu prospectul mai mare de 12 m

- etajul clădirii poate ieși din aliniament în următoarele condiții:

- prospectul străzii să fie de minim 15 m

- ieșirea etajului nu va depăși aliniamentul mai mult de 1,20 m și va fi la cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului

În cazul garajelor amplasate la aliniament, ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar.

Nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural construit, de importanță națională sau locală, în zonele de protecție a acestora, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, art. 622:

- servitutea de a nu zidi decât până la o anumită înălțime.
- dreptul de trecere.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației fondului construit și a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

Către arterele de circulație construcțiile vor fi amplasate la aliniamentul existent.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență Iancu de Hunedoara recomandându-se - dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la fațadele vitrate existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);

- posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă prin amenajări cu lățimea de 12 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a normelor de igienă privind mediul de viață al populației (amenajările pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 3 capete porcine și 3 capete bovine, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile vor fi amplasate astfel:

- în regim deschis - pe partea nordică a lotului, pentru construcția sau semideschis pentru construcția principală (casa de locuit) ;
- pe partea sudică și spre latura din spate pentru anexe gospodărești.
- distanța minimă admisă de Codul Civil (art. 612) este de 1,90 m în cazul în care există ferestre sau balcoane ale fațadei orientate către vecini
- se pot realiza vederi piezișe pe proprietatea vecinului dacă se respectă distanța de 0,60 m;

Distanțele de la pct. b. și c. se măsoară de la fața zidului pe care s-a deschis vederea (fereastra) sau de la linia (fața) balconului până la linia de despărțire a celor două proprietăți.

- amplasarea pe miezuină fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide (din cărămidă de sticlă);

- streașina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă (uliță) și nu pe terenul vecinului (Codul Civil art. 615);

- anexele gospodărești se vor amplasa în partea din spate a lotului iar spre stradă se amplasa casa de locuit, respectându-se organizarea funcțională a gospodăriei țărănești din localitate;

- atât pentru asigurarea normelor de însorire cât și a normelor de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parte (loturi alăturate) este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

- nici unul din vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt, fereastră sau deschidere într-un zid comun, sau să sprijine de acesta orice fel de lucrare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 10. Accese carosabile

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.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

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

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

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

Pentru zonele propuse pentru lotizare (subzona L):

10.1. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m și lățime de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);
- alei cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

10.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor realiza :

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

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

- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);

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

- alei cu o lungime de maximum 100 m - minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;

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

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respectivă.

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

Art. 11. Accese pietonale

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

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

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

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de condiții etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcțională a terenurilor trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 12. Racordarea la rețele tehnico-edilitare 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 aliniatului 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:

- canalizarea menajeră:

- sistemul individual sau de grup: fose septice vidanjabile periodic care vor fi prevăzute cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

- canalizarea pluvială:

- amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectoare a acestora.

- în absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice sunt în sarcina exclusivă a proprietarilor.

- salubritate:

- locuințele individuale vor fi prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

- pentru depozitarea deșeurilor se vor alege sisteme adecvate astfel încât să respecte normele de igienă.

b). 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 aliniatului 1 cu avizul organelor administrative 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. Prevederile aliniatului 2 și 3 se aplică, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile și zonele unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art. 13. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

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

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin de Domeniul Public Național sau Local, după caz.

Art. 14. 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 comunei, 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 aliniamentul 1 și 2 indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public,

aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și străzi din categoria unităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține de regulă **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului.

Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelilor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații), astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție de la alin. (1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcelele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

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

Art.15. Parcelarea

Construcțiile vor fi amplasate pe teren în regim deschis, respectând caracterul fondului construit existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante).

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de minim 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:

a. Front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

b. **Suprafața minimă a parcelei de:**

- **150 mp pentru clădiri înșiruite**

- **200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate**

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

3. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. 2.

4. Terenurile afectate unei parcelări, comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

5. Caracteristicile parcelelor - formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

6. Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

7. Atât pentru terenurile cu posibile îndesiri cât și pentru terenurile rezultate în urma parcelării (zone propuse pentru lotizare) se vor respecta următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public direct sau prin servitute;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare

8. Întrucât necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare (minim 30 m între sursa de apă și fosa septică) conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei (și frontului la stradă) parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Art. 16. Înălțimea construcțiilor

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 doua niveluri clădirile imediat învecinate.

Clădiri învecinate - sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Se pot aproba clădiri de locuit cu regim de înălțime maxim $S(D) + P + 1 + M$.

Art. 17. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor va avea în vedere:

- a. conformarea construcției în raport cu specificul localității.
- b. materialul de construcție utilizat: pentru învelitori: materiale ceramice, țiglă, solzi sau profilată, coame. Se interzic învelitori din tablă zincată sau neagră, carton asfaltat, azbociment.
- c. pentru construcțiile ce se încadrează în fronturile existente se vor utiliza tencuieli din mortar de var ciment drișcuite sau strop, zugrăvelile în tente naturale.

d. Se interzice placarea soclurilor cu marmură sau plăci ceramice.

Autorizarea executării construcțiilor va urmări examinarea caracteristicilor proiectului pentru identificarea modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei și va avea în vedere:

- materialele de construcție utilizate pentru învelitori (țiglă sau materiale similare ca aspect) și finisaje exterioare:

- tencuieli drișcuite sau stropite
- tâmplărie din lemn și obloane din lemn

- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor (raportul între plin și gol).

Se va păstra configurația actuală a frontului la stradă (alcătuit din fațada casei și poarta de acces).

În cazul autorizării de modificări vor trebui restaurate elementele de decor arhitecturale.

Art. 18. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (S_c / S_t) \times 100$$

În **zona de locuire existentă** (construită) procentul de ocupare al terenului este de regulă 40 %. Zona cuprinde principalele ansambluri tipologice cu funcțiuni de locuire delimitate prin planul urbanistic general.

Coeficientul de utilizare a terenului ($CUT = S_d / S_t$) se va stabili în funcție de regimul maxim construit admis ($D + P + 1$) fără a depăși 1,2.

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

Art. 19. Parcaje

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

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, conform Legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare cu lot propriu (în curte);

Art. 20. Spații verzi și plantate

Construcții de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp /locuitor.

Art. 21. Împrejuriri

21.1. În zona de locuire (intravilanul actual al localității) cu clădiri de tip rural, se va respecta sistemul existent de împrejurire la aliniament (porți de lemn înalte de aproximativ 2 m sau din zidărie de cărămidă cu poartă de lemn, având înălțimea parterului).

Aceste împrejuriri opace sunt impuse de caracteristicile cadrului construit al zonei (zonă cu țesut compact, realizat în sistemul curților închise parțial).

În zona protejată cu valoare istorică, împrejuririle se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

21.2. Porțile de acces se vor deschide spre incintă. Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace mai înalte decât înălțimea parterului, decât în cazuri justificate de separare a unor servicii funcționale.

21.3. Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioare ale lotului vor fi realizate din orice materiale de construcții.

Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

A- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE SI AGRO – ZOOTEHNICE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor destinate unitatilor agricole si agro - zootehnice ale localităților sunt:

Localitatea resedinta Romos

Az 1 - 6 - subzonă pentru unitati agricole si agro - zootehnice

Az 1 subzona agricola, amplasata pe terenul fostei ferme de hamei, la intersectia DN 7 cu DJ 705G, cu functiunea de ferma agricola si depozit de cereale;

Az 2 subzona agricola, amplasata pe terenul fostei ferme de crestere intensiva a porcinelor, pe partea dreapta a DJ 705G, cu functiunea de unitate zootehnica;

Az 3 subzona zootehnice, amplasata pe terenul fostei statii de epurare a fermei de crestere intensiva a porcinelor, pe partea stanga a DJ 705G, cu functiunea de unitate zootehnica;

Az 4 subzona zootehnica, amplasata pe partea dreapta a DJ 705G, in vecinatatea Az 2 cu functiunea de unitate de crestere a ovinelor;

Az 5 subzonă agricolă, amplasată în partea de nord a localitatii, pe terenul fostului CAP cu funcțiunea de unitate zootehnica;

Az 6 subzonă agricolă, amplasată în partea de est a localitatii, cu funcțiunea de unitate zootehnica;

Localitatea Vaidei

Az 7 - subzonă agricolă, amplasată în partea de nord a localitatii, cu funcțiunea de unitate zootehnica pentru cresterea bovinelor

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza construcții parter, P+1.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort (unități zootehnice conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536/1997.

Se vor aproba in aceste subzone, constructia de locuințe si dotari care să deservească unitățile agricole.

Art. 4. Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective agricole, prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestei destinații.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul unității agricole se va face la minim 18 m de axul drumului comunal.

Art. 6. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau funcție de normele tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție și în corelare cu art. 19 din O.G. 43/98.

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parte va fi de minim 3,50 m pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Grajdurile se vor amplasa la minim 200 m de locuințe.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8. Accese carosabile

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

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

Art. 9. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art. 10. Racordarea la rețele de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

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

Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale și cu avizul DSPJ Hunedoara. Fosele septice se vor amplasa la 30 m față de fântână.

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

Art. 11. Realizarea de rețele edilitare

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

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

Art. 12. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

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 construcțiilor

Art. 13. Înălțimea construcțiilor

- se vor aproba construcții parter, parter + mansardă sau în funcție de procesul tehnologic.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

Se va stabili pe bază de PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

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

Art. 15. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei:

- 1 loc parcare la 250 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp
- 1 loc parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp

Art. 16. Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității agricole.

Art. 17. Împrejurii

La aliniament se vor prevedea împrejurii cu panouri din plasă de sârmă la partea superioară și soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m.

Ip- ZONA UNITĂȚI MICA INDUSTRIE SI PRESTARI SERVICII

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor destinate unitatilor de mica industrie si prestari servicii sunt concentrate in nordul trupului de baza al localitatii resedinta Romos.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 3. Utilizări permise

Se vor autoriza construcții parter, P+1.

Se va respecta distanța minimă de protecție între zona de locuit și unitățile care produc disconfort (unități industriale conform Ordinului Ministerului Sănătății, referitor la Normele de Igienă și Recomandările privind mediul de viață a populației nr. 536/1997).

Se vor aproba în aceste subzone, construcția de locuințe și dotări care să deservească unitățile industriale.

Art. 4. Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective industriale, prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, nespecifice acestei destinații.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 5. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul unității agricole se va face la minim 8 m de axul drumului de acces.

Art. 6. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, pentru măsuri de securitate, sau funcție de normele tehnologice specifice, asigurându-se și o perdea verde de protecție și în corelare cu art. 19 din O.G. 43/98.

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parte va fi de minim 6,50 m pentru a permite întreținerea acestora și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8. Accese carosabile

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

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

Art. 9. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art. 10. Racordarea la rețele de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

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

Alimentarea cu apă din fântâni va fi condiționată de asigurarea igienei generale și cu avizul DSPJ Hunedoara. Fosele septice se vor amplasa la 30 m față de fântână.

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

Art. 11. Realizarea de rețele edilitare

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

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

Art. 12. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

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 construcțiilor

Art. 13. Înălțimea construcțiilor

- se vor aproba construcții parter, parter + etaj sau în funcție de procesul tehnologic.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = (Sc / St) \times 100$$

Se va stabili pe bază de PUD (Plan Urbanistic de Detaliu).

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

Art. 15. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul incintei zonei:

- 1 loc parcare la 250 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp
- 1 loc parcare la 150 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp

Art. 16. Spații verzi

Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție de cel puțin 20% din suprafața incintei unității agricole.

Art. 17. Împrejurimi

La aliniament se vor prevedea împrejurimi cu panouri din plasă de sârmă la partea superioară și soclu din piatră sau beton cu înălțimea de 0,60 - 0,80 cm. Înălțimea totală va fi de maxim 2,20 m.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor de gospodărire comunală / cimitire ale localităților sunt:

Localitatea resedinta Romos

Gc 1 - 3 - subzonă pentru gospodărire comunală / cimitire

Gc 1 cimitir ortodox amplasat în estul localității;

Gc 2 cimitir greco – catolic amplasat în partea central – nordică a localității;

Gc 3 cimitir evanghelic, amplasat în partea nord – vestică a localității;

Localitatea Vaidei

Gc 4 - 5 - subzonă pentru gospodărire comunală / cimitire

Gc 4 cimitir ortodox amplasat în estul localității;

Gc 5 cimitir greco – catolic amplasat în partea central – estică a localității;

Localitatea Pischinti

Gc 6 - subzonă pentru gospodărire comunală / cimitire – cimitir ortodox

Localitatea Romosel

Gc 7 - 8 - subzonă pentru gospodărire comunală / cimitire

Gc 7 cimitir ortodox amplasat în partea centrală a localității;

Gc 8 cimitir greco – catolic amplasat în partea estică a localității;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Se păstrează amplasamentele cimitirelor. Extinderea și propunerea unui nou amplasament se poate realiza numai pe bază de P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu).

Gropile de gunoi existente se vor închide, vor fi protejate până la refacerea solului, iar resturile menajere vor fi transportate la stația de transfer de la Oraștie

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 3. Utilizări permise.

În interiorul zonelor protejate sanitar se interzice amplasarea oricăror obiective cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenții.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții.

În zona de gospodărie comunală(GC):

- distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și zonele de locuit este de 50 m de la limita cimitirului la limita lotului.

Distanțele de mai sus pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări:

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);

- se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice);

- organizarea sistemului de salubritate se va face în funcție de destinația clădirilor aflate în zonă precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse;

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Art. 5. Interdicții permanente.

Se interzice construirea de incineratoare de deșeuri pe teritoriul administrativ al județului Hunedoara, conform strategiei și planului de dezvoltare al județului Hunedoara, pe perioada 2006, 2007-2013.

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Art. 6. Accese carosabile.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă incinta dispune de acces direct la o cale de circulație publică.

Art. 7. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă incinta dispune de accese pietonale la o cale de circulație publică.

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

Art. 8. Spații verzi, plantate.

Se vor asigura plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

Art. 9. Împrejurimi.

Pentru cimitir - împrejurimi transparente

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor pentru echipare tehnico - edilitara ale localităților sunt:

Localitatea resedinta Romos

TE p1 statie de pompe ape industriale trup 4;
TE p2 statie de pompe ape industriale trup 10;
TE c1 statie de epurare amplasata in nordul localitatii;
TE e posturi electrice de transformare;
TE g1 starie reglare presiune gaze naturale amplasata in trupul 5;
TE g2 starie reglare presiune gaze naturale amplasata in zona central – nordica a localitatii.

Localitatea Vaidei

TE a1 captare si gospodarie de apa amplasata in sudul localitatii;
TE a2 rezervoare de apa amplasate in sudul localitatii;
TE c2 statie de epurare amplasata in nordul localitatii;
TE e posturi electrice de transformare;
TE g3 starie reglare presiune gaze naturale amplasata in zona vestica a localitatii.

Localitatea Pischinti

TE e posturi electrice de transformare;
TE g4 starie reglare presiune gaze naturale amplasata in zona vestica a localitatii.

Localitatea Romosel

TE a5 captare de apa potabila amplasata in trupul 8;
TE a6 gospodarie de apa si rezervoare amplasate in trupul 7;
TE a7 captare de apa industriala amplasata in trupul 6;
TE a8 gospodarie de apa industriala amplasata in trupul 5;
TE a9 rezervoare de apa amplasate in trupul 11, adiacent DJ 705G;
TE c4 statie de epurare amplasata in nord - vestul localitatii, trupul 10;
TE c5 statie de epurare amplasata in nord – estul localitatii trupul 9;
TE e posturi electrice de transformare;
TE g5 starie reglare presiune gaze naturale amplasata in zona nordica a localitatii.

Localitatea Ciungu Mare

TE e posturi electrice de transformare.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 2. Utilizări permise

În zona pentru echipare tehnico-edilitară (TE)

Se pot autoriza orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de finanțări atrase potrivit legii.

Orice construcție trebuie racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

În absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor în sistem individual - fose septice vidanjabile periodic.

Apele rezultate din ploi și topirea zăpezii se vor dirija către șanțul de pe marginea drumului public.

Se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienică generală și cu avizul DSP Hunedoara (Direcția de Sănătate Publică a Județului Hunedoara).

Art. 3. Utilizări permise cu condiții

- construcțiile vor fi executate după stabilirea, printr-un contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitori.

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie 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 gospodărie și captare a apelor.

Se vor respecta distanțele minime de protecție pentru construire :

- pentru stația de reglare gaz 10 m
- pentru captări de apă 100 m
- pentru stație de epurare 300 m
- liniile electrice LEA 20 KW zona de protecție 10 m

Distanțele enumerate mai sus pot fi modificate pe baza studiilor de impact întocmite de proiectanții de specialitate și avizate de autoritățile administrației publice și organele specializate.

Art. 4. Utilizări interzise

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

CC r - subzona căi rutiere :

- drum județean DJ 705G - străbate teritoriul administrativ de la nord spre centru și face legătura cu orasul Cugir și județul Alba, traversând localitățile Romos și Romosel;
- drum comunal DC 49 înspre localitățile Vaidei și Pischinti, pe care le traversează;
- drum comunal DC48 Romos – Orastie porțiune din localitatea Romos;
- drum comunal DC48A Romosel – Ciungu Mare porțiune din localitatea Romosel și Ciungu Mare;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Se păstrează funcțiunile actuale ale subzonelor.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 3. Utilizări permise

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

- orice construcții sau lucrări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- pentru realizarea zonei de protecție este necesară:
- pentru profil transversal 2 - drum județean - 20 m din axul drumului până la streășina acoperișului.

Pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile pietonale și rezolvarea parcajelor precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice și se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.

- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

Art. 5. Utilizări interzise

În zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (CCr):

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei subterane;

- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SP - ZONA SPORT, AGREMENT ȘI PERDELE DE PROTECȚIE

CAP. 1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipuri de zone funcționale

Tipurile de subzone funcționale care se întâlnesc în cadrul zonelor pentru sport, agrement și perdele de protecție ale localităților sunt:

Localitatea reședința Romos

SP v1 zona verde adiacentă cursurilor de apă;

SP a1 subzona de agrement și piscicultură în trupele 3, 12, 13, 15;

SP a2 subzona pentru agrement și sport din vestul localității;

SP s1 subzona pentru activități sportive din sudul localității.

Localitatea Vaidei

SP v1 zona verde adiacentă cursurilor de apă;

SP v2 zona verde de protecție a unității agro – zootehnice din nordul localității.

Localitatea Pischinti

SP v1 zona verde adiacentă cursurilor de apă;

Localitatea Romosel

SP v1 zona verde adiacentă cursurilor de apă;

În teritoriul administrativ al comunei Romos se mai găsesc zone de protecție la captările de apă, stațiile de pompare, stațiile de tratare și rezervoarele de apă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei.

Zone verzi, de protecție zone pentru agrement și terenuri de sport.

CAP. 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări permise.

Construcții și amenajări specifice desfășurării activității sportive, de agrement. Construcții necesare întreținerii terenului de sport, terenul de sport va fi orientat pe direcția nord-sud.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

Autorizațiile de construire se vor elibera pe baza unui plan urbanistic de detaliu (PUD).

CAP. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Art. 5. Accese carosabile

Se va asigura accesul la zona de agrement fără perturbarea traficului.

Art. 6. Accese pietonale

Asigurarea accesului pietonal dintr-o cale publică.

Art. 7. Parcaje

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

Zonele de agrement vor avea prevăzute parcaje pentru a nu perturba traficul.

V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

Tipurile de zone funcționale din extravilanul localitatilor sunt următoarele:

- **TDA - ZONA CU DESTINATIE AGRICOLA**

Zona cuprinde terenurile arabile din nordul teritoriului, pasunile si fanatele adiacente suprafetelor de intravilan precum si pasunile alpine, structurata in subzonele:

- **A** - zone terenuri arabile
- **P** - zone pasuni, pasuni comunale
- **F** - zone fanate.

- **TDF - ZONA CU DESTINATIE FORESTIERA**

Zona cuprinde terenurile ocupate de paduri in unitati amenajistice, corpuri de padure comunale si palduri izolate:

- **Pd** - zone paduri
- **Pdt** - zone paduri, tufisuri

- **DR - ZONA DRUMURI**

- **CF - ZONA CAI FERATE**

Intocmit,
arh.