

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

Modernizare păstrăvărie Vama Buzăului
(modificare bazine existente, construire hală procesare,
incubator, sistem de hrănire automatizat, magazin
desfacere produse, dotare cu echipamente și împrejmuire)

Comuna Vama Buzăului, Județul Brașov
Teren nr. cadastral 101053 și 101054

PLAN URBANISTIC ZONAL

"Modernizare păstrăvărie Vama Buzăului (modificare bazine existente, construire hală procesare, incubator, sistem de hrănire automatizat, magazine desfacere produse, dotare cu echipamente și împrejmuire)"

Comuna Vama Buzăului, județul Brașov

Teren cu nr. cadastral 101053 și 101054

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: SC MARVAS RATIONAL SRL

PROIECTANT GENERAL: SC FIDARIO NETWORKING SRL

PROIECTANT URBANISM: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

FAZĂ: P.U.Z.

COORDONATOR STUDIU: urb. Mariana Uglea

DATĂ: 2021



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare	6
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	9
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	13
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	14
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	15
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	16
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	17
10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	17
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	18
11. Unități și subunități funcționale	18
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	18
A - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE DE ACVACULTURĂ.....	18
TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ PENTRU ACTIVITĂȚI DE ACVACULTURĂ.....	20
Ex_F - TEREN AGRICOL ÎN EXTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ FÂNEAȚĂ.....	22
Anexa nr.1 Glosar de termeni	23

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației *P.U.Z. – "Modernizare păstrăvărie Vama Buzăului (modificare bazine existente, construire hală procesare, incubator, sistem de hrănire automatizat, magazine desfacere produse, dotare cu echipamente și împrejmuire)"* – comuna Vama Buzăului, județul Brașov, care reglementează teritoriul delimitat de:

- la Nord: teren agricol situat în extravilan
- Sud: teren agricol și curs apă situate în extravilan
- Est: teren agricol și drum de acces situate în extravilan
- Vest: drum acces și curs apă situate în extravilan

Terenul reglementat în suprafață totală de 48314 mp poate fi identificat cu nr. cadastral 101053 și 101054. Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism, aferent *P.U.Z. – "Modernizare păstrăvărie Vama Buzăului (modificare bazine existente, construire hală procesare, incubator, sistem de hrănire automatizat, magazine desfacere produse, dotare cu echipamente și împrejmuire)"* – comuna Vama Buzăului, județul Brașov este un regulament cadru având caracter de reglementare.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat prin *P.U.Z. – "Modernizare păstrăvărie Vama Buzăului (modificare bazine existente, construire hală procesare, incubator, sistem de hrănire automatizat, magazine desfacere produse, dotare cu echipamente și împrejmuire)"* – comuna Vama Buzăului, județul Brașov, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- (2) Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- a) Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - b) Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
 - c) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
 - d) Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - e) Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
 - f) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - g) Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viața al populației.
 - h) Ordonata Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor
- (3) Lista avizelor/acordurilor/notificărilor de specialitate emise de către autoritățile centrale sau locale pentru prezenta documentație P.U.Z., a căror specificații sunt obligatorii pentru valabilitatea prevederilor prezentei documentații P.U.Z. :
- Aviz de Oportunitate nr. 01 din 20.10.2021 – emis de Primăria Comunei Vama Buzăului
 - Aviz Alimentare cu apă nr. 2781-R/15.04.2022 - emis de Primăria Comunei Vama Buzăului
 - Aviz Alimentare cu energie electrică nr. 7010220214809/09.05.2022 – emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov
 - Aviz PSI nr. 320/22/SU/BV/PSI din 01.08.2022 – emis de ISU "Țara Bârsei" al Județului Brașov
 - Aviz ANANP nr. 91/S.T.BV/09.09.2022 – emis de ANANP Serviciul teritorial Brașov
 - Decizia Etapei de Încadrare nr. 9444/20.09.2022 – emisă de APM Brașov
 - Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 81/03.05.2022 – emis de ABA BUZĂU - IALOMIȚA
 - Aviz ANIF nr. 70/28.02.2022 – emis de ANIF - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov
 - Aviz MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE nr. 475 din 01.09.2022
 - Aviz DJC BRAȘOV nr. 266/u/10.08.2022 – emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
 - Notificare Asistență de Specialitate nr. 1095/A/27.06.2022 emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Brașov
 - Proces Verbal de Recepție 2862/2022 - ridicare topografică în scopul PUZ – emis de OCPI Brașov
 - Aviz Consiliul Județean Brașov – Serviciul Urbanism

3. Domeniu de aplicare

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează introducerea în intravilan a suprafeței de 22644,00 mp prin crearea a două trupuri de intravilan:
- Trup intravilan 1 = 20882,00 mp din teren cu număr cadastral 101054.
 - Trup intravilan 2 = 1762,00 mp, suprafața totală a terenului cu număr cadastral 101053.
- (2) Suprafața de teren propusă pentru trecere în intravilan este delimitată de următoarele puncte cu coordonate în sistem Stereo 70:

Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970 – Trup intravilan T1 (imobil cu nr. cad. 101054)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi (D(I, i+1))
	X [m]	Y[m]	
1	452269.782	578314.499	8.32
2	452267.962	578322.622	10.47
3	452269.004	578333.045	12.92
4	452273.131	578345.291	4.34
5	452272.205	578349.529	12.42
6	452269.554	578361.659	7.7
7	452265.481	578368.192	2.44
8	452264.337	578370.342	3.21
9	452265.069	578373.469	3.64
10	452264.726	578377.089	16.28
11	452248.589	578379.263	22.63
12	452226.645	578384.776	22.93
13	452204.243	578389.689	23.74
14	452181.134	578395.136	21.03
15	452161.055	578401.389	16.38
16	452145.383	578406.152	12.75
17	452133.331	578410.311	16.2
18	452118.156	578415.984	6.46
19	452112.367	578418.842	11.27
20	452102.322	578423.960	4.87
21	452098.010	578426.218	13.42
22	452089.131	578416.155	3.44
23	452086.398	578418.239	3.32
24	452083.284	578419.387	7.81

25	452076.604	578423.442	13.27
26	452063.337	578423.143	5.17
27	452058.604	578421.057	4.23
28	452055.094	578418.705	87.22
29	451967.883	578417.249	6.5
53	451967.715	578410.749	14.99
54	451968.025	578395.767	6.07
55	451970.981	578390.460	15.31
56	451984.667	578383.595	3.09
57	451987.239	578381.879	4.54
58	451989.710	578378.072	3.96
59	451993.431	578376.721	4.34
60	451997.621	578375.606	4.32
61	452001.828	578374.617	1.14
62	452002.944	578374.378	19.88
63	452022.332	578369.973	7.86
64	452029.362	578366.467	14.87
65	452041.720	578358.197	12.87
66	452052.358	578350.953	5.02
67	452056.712	578348.445	8.58
68	452064.805	578345.597	9.31
69	452074.038	578344.439	8.38
70	452082.412	578344.641	12.15
71	452094.559	578344.443	9.81
72	452104.261	578342.982	6.45
73	452110.680	578342.393	3.44
74	452114.105	578342.079	1.73
75	452115.774	578341.628	1.99
76	452117.699	578341.109	5.33
77	452122.841	578339.720	5.93
78	452128.543	578338.083	8.64
79	452135.290	578332.683	5.38
80	452138.003	578328.034	16.73
81	452143.770	578312.327	13.22
82	452151.173	578301.378	7.5
83	452158.079	578298.458	6.5
84	452164.474	578297.317	4.08
85	452168.431	578298.297	20.68
86	452184.905	578310.806	13.95
87	452198.846	578311.375	10.89
88	452209.737	578311.325	9.47

89	452219.206	578311.506	8.47
90	452227.558	578310.099	7.62
91	452234.175	578313.875	6.74
92	452240.287	578316.708	6.72
93	452246.486	578319.315	7.35
94	452253.835	578319.072	9.54
95	452262.865	578316.005	7.08
S = 20882 mp			

**Inventar de coordonate Sistem Stereo 1970 - Trup intravilan T2
(imobil cu nr. cad. 101053)**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi (D(I, i+1))
	X [m]	Y[m]	
46	452012.191	578366.769	11.87
47	452000.482	578368.719	4.45
48	451996.151	578369.737	4.69
49	451991.617	578370.944	4.94
50	451986.971	578372.631	24.65
51	451966.414	578386.228	9.05
52	451962.008	578394.138	19.68
30	451961.601	578413.813	17.23
31	451946.759	578422.568	6.44
32	451940.978	578425.397	13.17
33	451928.196	578428.558	5.55
34	451931.427	578424.042	6.16
35	451931.661	578417.883	7.77
36	451931.687	578410.114	8.37
37	451932.042	578401.751	8.69
38	451927.221	578394.519	7.61
39	451926.643	578386.932	8.53
40	451932.983	578381.232	25.12
41	451957.513	578375.825	11.45
42	451967.770	578370.740	3.7
43	451981.362	578366.447	10.11
44	451991.470	578366.248	11.27
45	452002.709	578367.103	9.49
S = 1762.00 mp			

(3) Planul Urbanistic Zonal, împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent,

reglementează și suprafața de 25669,08 mp din imobil cu nr. cad. 101054, care rămâne în extravilan cu destinația agricol (fâneată).

- (4) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.1. Glosar de termeni.
- (5) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, pentru terenul introdus în intravilan delimitat conform precizărilor de la aliniatul (1) și (2) din prezentul capitol.
- (6) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (8) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (1) Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu piesele desenate aferente propunerilor de reglementări urbanistice zonificare funcțională și echipare edilitară.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) Terenul reglementat prin PUZ face parte din aria naturală protejată SIT NATURA 2000 ROSCI0038 Ciucaș. Conform Aviz Nr. 91/S.T.BV/09.09.2022 emis de Ageția Națională pentru Arie Naturale Protejate Serviciul Teritorial Brașov, planul propus a se realiza nu va avea un impact negativ semnificativ asupra obiectivelor de conservare și a integrității ariei naturale protejate și este avizat favorabil cu respectarea următoarelor condiții:

- Se vor respecta prevederile art. 33 alin. (1) și (2) din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și

faunei sălbătice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011 cu modificările și completările ulterioare, cu referire la conservarea habitatelor naturale și a speciilor de floră și faună sălbatică;

- Se vor respecta toate măsurile necesare menținerii stării de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor pentru care a fost declarat situl de importanță comunitară;
- Se vor respecta prevederile din planul urbanistic zonal înaintat spre avizare;
- La momentul demarării investițiilor ce derivă din planul urbanistic zonal, în cadrul procedurii de reglementare pentru obținerea acordului de mediu, la faza DTAC, titularul va solicita la ANANP – ST Brașov un punct de vedere/aviz;
- Titularul proiectului de investiție are obligația ca în cazul producerii de accidente de orice fel să notifice Agenția Națională pentru Ariei Naturale Protejate în termen de maxim 24 ore și să întreprindă toate măsurile necesare pentru eliminarea cauzelor și limitarea consecințelor negative.

(2) Conform DECIZIE ETAPĂ DE ÎNCADRARE Nr. 9444/20.09.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov planul propus nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu cu respectarea următoarelor condiții:

- Se va respecta planul înaintat spre avizare și condițiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de mediu;
- Titularul proiectului are obligația respectării și realizării soluțiilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate (menajere și pluviale) aprobate;
- La faza DTAC este obligatoriu să se prezinte documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului), pentru construcțiile propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate menajere/pluviale.
- Pentru autorizarea construcțiilor ce se vor amplasa la o distanță mai mică de 50 m de liziera pădurii sau la limita fondului forestier național, se va solicita și obține punct de vedere / aviz de la Garda Forestieră Brașov;
- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014 – actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu precădere respectarea distanșelor de protecție față de zonele de locuințe;
- În cazul înstrăinării terenului, beneficiarul PUZ-ului este obligat să comunice noilor proprietari obligativitatea respectării prezentului aviz și a realizării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;
- Investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

(3) Conform AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR Nr. 81 din 03.05.2022 emis de ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA, beneficiarul proiectului este obligat să respecte următoarele condiții din aviz:

- Înainte de încețarea execuției, beneficiarul trebuie să obțină Avizul de Gospodărire a Apelor la faza DTAC, conform Ordinului 828/2019;
- Ansamblul de lucrări propuse se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare conform STAS 4273/83;
- În conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, vor fi respectate restricțiile la regimul de construcție pentru asigurarea zonelor de protecție pentru lucrările de gospodărire a apelor conform H.G. 930/2005, mărimea zonelor de protecție sanitară cu regim sever pentru sursele de apă, lucrări de captare și instalațiile de alimentare cu apă. Zonele de protecție sanitară la care se face referire în acest aliniat se vor stabili prin Avizul de Gospodărire a Apelor ce se va obține la faza DTAC.
- Se impune interdicție definitivă de construire în zonele de protecție a cursurilor de apă, în zonele de protecție sanitară ale surselor de apă și în zonele inundabile ale cursurilor de apă. **Ariile edificabile reglementate prin PUZ nu sunt situate în zone inundabile sau în zona de protecție a cursurilor de apă din zonă.**
- Se impune interdicție temporară de construire în zonele cu riscuri naturale, până la realizarea studiului geotehnic și amenajarea corespunzătoare împotriva riscului respectiv. **Ariile edificabile reglementate prin PUZ nu sunt amplasate în zone cu riscuri naturale.**
- Se interzice construirea pe limita de proprietate.

(4) Conform AVIZ nr. 475 din 01. 09. 2022 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE, se vor respecta următoarele condiții:

- La elaborarea DTAC , se vor respecta prevederile art. 23, alin (3) Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. La faza DTAC se va solicita punct de vedere de la Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov, prin care să se indice terenurile pe care să se depoziteze terenul fertil decopertat după caz.
- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip,

prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;

- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel;

(5) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol definitiv.

(6) Conform AVIZ nr. 266/U/10.08.2022 emis de DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PRENTRU CULTURĂ BRAȘOV, ca urmare a diagnosticului arheologic efectuat în parcelele de teren reglementate prin PUZ, s-a delimitat în teren situl arheologic aflat în procedură de înscriere în Repertoriul Arheologic Național cu nr. 42192.0n. Limitele în teren ale sitului sunt marcate de poligonul alcătuit din punctele geografice cu coordonatele prezentate mai jos:

Pct.	Coordonate Stereo 70	
1	578410.585	451967.933
2	578399.248	451968.053
3	578395.628	451968.454
4	578390.558	451971.281
5	578386.275	451980.075
6	578383.481	451984.873
7	578381.727	451987.446
8	578378.202	451990.244
9	578376.571	451993.97
10	578374.304	452001.975
11	578372.539	452002.002
12	578371.344	452001.098
13	578369.791	451999.038
14	578367.201	451994.841
15	578366.855	451993.901
16	578366.648	451992.819
17	578366.759	451988.625
18	578367.529	451983.169
19	578367.409	451982.431
20	578367.031	451981.957
21	578366.925	451981.104
22	578368.388	451978.392
23	578368.951	451977.263
24	578369.495	451975.964
25	578369.957	451974.508
26	578370.276	451972.907
27	578370.388	451971.173

28	578370.23	451969.32
29	578369.887	451967.074
30	578372.228	451965.069
31	578374.019	451963.409
32	578375.243	451962.144
33	578375.962	451961.165
34	578383.731	451959.522
35	578392.187	451958.552
36	578399.949	451957.685
37	578413.468	451961.504

- (7) Pentru autorizarea lucrărilor de construire în perimetrul sitului arheologic reperat, este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică, prin care conform OG 43/2000 art.5 (2) *"se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane urente". Se va obține certificatul de descărcare de sarcină arheologică.*
- (8) În exteriorul perimetrului sitului arheologic, delimitat prin punctele geografice de la alin. (6), pe restul suprafeței terenului parcelelor regelementate prin PUZ, efectuarea lucrărilor de construire se va face cu supraveghere arheologică, pe întreaga durată a lucrărilor, având drept scop protejarea patrimoniului arheologic și a descoperirilor arheologice întâmplătoare. În acest sens, emiterea autorizației de construire va fi condiționată de prezentarea unei Autorizații de cercetare atât pentru activitatea de săpătură preventivă cât și pentru supraveghere arheologică, emisă de către Direcția Patrimoniu Cultural din cadrul Ministerul Culturii. Cercetarea arheologică se va face în baza unui contract valabil cu un arheolog atestat de către Ministerul Culturii.
- (9) Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a zonei reglementate, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate, conform legislației în vigoare.

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

- (1) Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor detalia într-o documentație tehnică ulterioară.
- (2) În conformitate cu precizările din Aviz nr. 70 din 28.02.2022 terenul reglementat prin P.U.Z. nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de Î. F. Brașov.
- (3) Pentru protejarea calității apelor supraterrane și subterane, soluțiile tehnice de evacuare a apelor uzate, tehnologice sau pluviale se vor stabili conform aviz favorabil emis de ABA Buzău- Ilomița.
- (4) Pentru siguranța și apărarea interesului public, fluxurile tehnologice din cadrul activității de acvacultură se vor autoriza în conformitate cu punctul de vedere/avizul favorabil al Direcției de Sănătate Publică Brașov și a Direcției Sanitar Veterinare Brașov

- (5) La etapa de elaborare a Documentației Tehnice pentru Autorizația de Construire (DTAC) se va obține în mod obligatoriu aviz de amplasament distinct în baza certificatului de urbanism și a documentației DTAC corespunzătoare, de la deținătorii de rețele edilitare existente în zona terenului reglementat.
- (6) Se admite realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (7) Vor fi respectate prevederile Ordinului M. S. Nr. 119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (8) Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, etc., ce pot apărea în cursul aprovizionării și funcționării obiectivelor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- (9) Se vor respecta normele de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, prin asigurarea de recipiente acoperite, corespunzător dimensionate, prevăzute cu pungi de polietilenă, în vederea precollectării primare și asigurarea precollectării secundare în containere amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre, conform prevederilor Ordinului M. S. Nr 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) **În Trupul de intravilan T1 se reglementează următoarele arii edificabile:**

- a) Arie edificabilă 1 - Construcție existentă - spațiu administrativ:**

- *Nord:* minim 6,0 m față de punctul de contur nr. 135 al limitei de intravilan
 - *Sud:* minim 8,0 m față de punctul de contur nr. 139 al limitei de intravilan
 - *Est:* pe limita de intravilan, între punctele de contur nr.136 și 137
 - *Vest:* minim 8,0 m față de limita Ariei edificabile 3

- b) Arie edificabila 2 - Hală ce include spațiu procesare, incubator, sistem hrănire automatizat, magazin desfacere produse, Platformă colectare gunori amenajată cu europubele/pubele colectare selectivă a deșeurilor, Platformă spălare utilaje etc. :**

- *Nord:* minim 26,0 m față de limita Ariei edificabile 4
 - *Sud:* minim 1,5 m față de limita Ariei edificabile 3
 - *Est:* minim 10,0 m față de limita de proprietate/limita de intravilan
 - *Vest:* minim 3,0 m față de limita de proprietate/limita de intravilan

- c) Arie edificabila 3 - Bazine piscicole, panouri fotovoltaice și amenajări adiacente:**

- *Nord:* minim 1,5 m față de limita Ariei edificabile 2
 - *Sud:* minim 27,0 m față de limita de proprietate/limita intravilan situată între punctele de contur nr. 90-91-92-93-94

- *Est:* minim 10,0 m față de limita de proprietate/limita de intravilan
- *Vest:* minim 1,2 m față de limita de proprietate/limita de intravilan

d) Arie edificabila 4 - Bazine piscicole și amenajări adiacente

- *Nord:* minim 10,0 m față de limita de proprietate/limita intravilan
- *Sud:* minim 26,0 m față de limita *Ariei edificabile 2*
- *Est:* minim 10,0 m față de limita de proprietate/limita de intravilan
- *Vest:* minim 10,0 m față de limita de proprietate/limita de intravilan

(2) În trupul de intravilan T2 limitele ariei edificabile vor fi retrase la:

- *Nord:* minim 6,0 m față de limita de proprietate/limita intravilan
- *Sud:* minim 15,0 m față de limita de proprietate/limita intravilan
- *Est:* minim 2,5 m față de limita de proprietate/limita de intravilan
- *Vest:* minim 10,0 m față de limita de proprietate/limita de intravilan

- (3) Construcțiile destinate echipamentelor edilitare se vor amplasa conform normelor în vigoare și avizelor obținute.
- (4) Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate.
- (5) Construcțiile admise conform legislației în vigoare pe terenul extravilan vor fi amplasate conform cerințelor beneficiarului cu respectarea legislației și normelor care legiferează posibilitatea construirii pe terenuri situate în extravilan.
- (6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind retragerile ariilor edificabile se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.).

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese auto și pietonale

- (1) Accesul auto la terenul reglementa prin PUZ, se face pe DC49A-Drumul Forestier Strâmbul (DF Strâmbul) și Drumul de exploatare agricol existent identificat în Pieseile desenate aferente PUZ cu indicativul DE. Acestea sunt amenajate conform normelor în vigoare pentru trafic greu.
- (2) Prin grija beneficiarului, pe traseul DE se vor amenaja stații de încrucișare dimensionate conform normelor în vigoare pentru trafic greu.
- (3) Accesul principal auto în incintă se va face din Drumul de Exploatare agricol existent și va avea o deschidere de minim 3,5 m.
- (4) În incinta exploatării agricole de acvacultură, se vor amenaja în mod obligatorii drumuri tehnologice dimensionate conform normelor în vigoare pentru trafic greu. Acestea vor fi amenajate în suprafața delimitată pe Planșa 03. Reglementări urbanistice- zonificare și Planșa 06. Concept propus- ilustrare mobilare urbanistică ca "Arie amenajare Drum tehnologic dimensionat pentru trafic greu". Deschiderea drumului tehnologic pentru

trafic greu va fi de minim 3,5 m.

- (5) Numărul necesar de locuri de parcare se va calcula raportat la suprafața desfășurată a construcțiilor în care se desfășoară activitatea, asigurând minim un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- (6) Locurile de parcare pentru autoturisme se vor amenaja grupat în cele două arii dedicate pentru amenajarea parcajelor conform Plan Reglementăru Urbanistice – zonificare, anexă la prezentul Regulament.
- (7) Se recomandă diferențierea zonei drumurilor tehnologice de cea dedicată parcarilor prin texturi diferite ale pavimentului.
- (8) Pentru zonele de parcare vor fi folosite dale înierbate sau alte tipuri de suprafețe permeabile, care să permită infiltrarea apelor meteorice în sol.
- (9) Pentru drumurile tehnologice se vor utiliza materiale permeabile de tip balast și pietriș.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură utilități de apă, energie electrică, evacuare ape uzate.
- (2) Investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate
- (3) Pentru alimentarea cu apă a zonei reglementate prin prezenta documentație PUZ se va utiliza apa provenită din rețeaua publică de apă, apa provenită din acviferul freatic și apa proveintă din acviferul de suprafață:
 - a) Pentru apa potabilă se va utiliza apa provenită din rețeaua publică de apă sau din acviferul freatic
 - b) Pentru apa bazinelor piscicole se va utiliza apa provenită din acviferul de suprafață
 - c) Pentru apa necesară activităților conexe păstrăvăriei, altele decât bazinele piscicole sau apă potabilă se va utiliza apa provenită din acviferul freatic.
- (4) Echiparea edilitară necesară funcționării bazinelor piscicole se poate implementa în ambele trupuri de intravilan T1 și T2.
- (5) Evacuarea apelor uzate menajere se va face în emisarul natural existent după epurarea apelor uzate. Autorizarea instalării stației de epurare se va face cu avizul favorabil al ABA Buzău-Ialomița, APM Brașov și DSP Brașov.
- (6) Evacuarea apelor bazinelor piscicole se va face conform aviz ABA Buzău-Ialomița.
- (7) Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul unui post trafa racordat la rețeaua publică de energie electrică. Rețelele de alimentare cu energie electrică vor fi amplasate în subteran. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona reglementată prin PUZ cat și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.
- (8) Alimentarea cu energie electrică se va face și din surse regenerabile, prin montarea de

panouri fotovoltaice.

- (9) Serviciile de telecomunicații vor fi asigurate prin echipamente mobile (telefonie mobilă).
- (10) Sistemul de încălzire propus pentru construcțiile admise prin prezenta documentație P.U.Z., va fi asigurat prin sisteme de încălzire a aerului ce funcționează pe baza de curent electric.
- (11) Pentru clădire/hală se va amenaja gospodăria de apă (rezerva de apă, stații de pompare etc.) specifică în raport cu legislația și normele în vigoare.
- (12) Pentru stingerea incendiilor se va implementa sistemul adecvat conform cu legislația și normele în vigoare.
- (13) În zona halei de procesare se va amenaja în mod obligatoriu o platformă dedicată pentru colectare deșeurilor în sistem selectiv.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Se menține forma și dimensiunea existentă a terenului cu nr cad. 101053.
- (2) Terenul cu nr. cad. 101054 va cuprinde teren intravilan și teren extravilan conform precizărilor din Capitolul 3. Domeniul de aplicare.
- (3) Nu se admite dezmembrarea terenului situat în intravilan.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate din suprafața totală a terenului intravilan, respectiv:
 - a) În trup intravilan 1 suprafața de spațiu verde va avea o pondere de minim 36% din suprafața totală a trupului de intravilan, din care maxim 10% pot reprezenta suprafețe amenajate cu dale înierbate.
 - b) În trup intravilan 2 suprafața de spațiu verde va avea o pondere de minim 80% din suprafața totală a trupului de intravilan, din care maxim 10% pot reprezenta suprafețe amenajate cu dale înierbate.
- (2) Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale, rezistente la secetă.

Împrejurii

- (3) Prin prezentul regulament local de urbanism se admite împrejmuirea perimetrală a terenului reglementat situat în intravilan – trup intravilan 1 și trup intravilan 2.
- (4) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,5 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Se admite realizarea împrejuririi din gard din stâlpi introduși mecanizat în pământ prin batere mecanică, fără a fi nevoie de fundație. Între stâlpi, se admite montarea de plasă metalică.
- (5) Prin prezentul regulament local de urbanism, se admite realizarea împrejuririi zonelor tehnice, așa cum prevede legislația în vigoare, cu stâlpi introduși mecanizat în pământ,

fără fundație, iar între stâlpi se va monta plasă metalică. Împrejmuirea zonelor tehnice va fi de maxim 2,0 m înălțime.

- (6) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afectat spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Funcțiunea predominantă a zonei va fi zona agricolă _A, funcțiune ce se propune pentru zona reglementată prin prezentul P.U.Z.

Pentru terenul reglementat prin P.U.Z., se reglementează următoarele subzone funcționale:

TRUP INTRAVILAN T1:	A - zonă pentru unități agricole de acvacultură
TRUP INTRAVILAN T2:	TE - zonă pentru echipare tehnico-edilitară pentru activități de acvacultură
TEREN EXTRAVILAN:	Ex_F – teren agricol în extravilan cu categoria de folosință fâneată

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile specifice din capitolul IV, se vor corela cu prevederile capitolelor anterioare din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism.

A - ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE DE ACVACULTURĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din teren intravilan în suprafață de 20882,00 mp – Trup intravilan T1, delimitată conform precizărilor de la Capitolul 3. Domeniu de aplicare, pe care se vor amplasa construcții specifice activității de acvacultură.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Bazine piscicole

- Construcții pentru funcțiuni administrative adiacente activității de acvacultură
- Spații procesare, incubator, sistem hrănire automatizat, depozitare
- Parcaje, platforme staționare utilaje, accese carosabile și pietonale
- Spații verzi amenajate
- Spații servicii pază, birouri și alte dotări complementare activității de acvacultură

2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admite activitatea de comerț en-detail pentru desfacere produse provenite din activitatea de acvacultură, cu condiția ca spațiul destinat să fie integrat în *Aria edificabilă 2*.

3. Utilizări interzise

- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform prevederilor de la Capitolul 9. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții*.

5. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate

- Toate clădirile se vor amplasa în interiorul limitei suprafeței edificabile maxime admise, reglementată conform Planșei: Reglementări Urbanistice-Zonificare din documentația P.U.Z. și Capitolului 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, din prezentul Regulament Local de Urbanism.

6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor în planul fațadei:
 - în *Aria edificabilă 1* este de maxim **4,0 m la cornișă**
 - în *Aria edificabilă 2* este de maxim **6,5 m la cornișă și 8,5m la coamă**
- Regimul de înălțime maxim admis este de **Parter + Pod sau Mansardă**.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri sau demisoluri.
- În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol și demisol este acela cuprins în Anexa 1.
- În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, până la cornișă.

7. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile vor avea acoperș de tip șarpantă.

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

8. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim pentru clădiri = 5%**
- **Se admite suplimentarea POT de 5%, cu maxim 12,0 mp pentru construcții prefabricate destinate pentru servicii de pază și protecție.**
- **POT maxim pentru bazine piscicole = 36%**
- **Mod de calcul: Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

POT se va raporta la suprafața totală a trupului de intravilan T1, în acest sens indicatorul urbanistic POT se calculează adăugându-se la suprafața construită a clădirii propuse și suprafața construită la sol a tuturor clădirilor existente menținute.

9. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim pentru clădiri = 0,1 mp ADC/ mp teren**
- **Se admite suplimentarea CUT maxim admis pentru clădiri, cu maxim 12,0 mp pentru construcții prefabricate destinate pentru servicii de pază și protecție.**
- **Mod de calcul: Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

CUT se va raporta la suprafața totală a incintei parcului industrial, în acest sens indicatorul urbanistic CUT se calculează adăugându-se la suprafața desfășurată construită a clădirii propuse și suprafața desfășurată construită a tuturor clădirilor existente menținute.

TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ PENTRU ACTIVITĂȚI DE ACVACULTURĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din teren intravilan, identificat cu număr cadastral 101053, cu suprafață de 1763,00 mp – Trup intravilan T2, delimitată conform precizărilor de la Capitolul 3. Domeniu de aplicare, pe care se vor amplasa construcții tehnico-edilitare specifice activității de

acvacultură.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Construcții tehnico-edilitare specifice de captare a apelor necesare pentru bazinele piscicole: captare apă, denisipator, bazine decantare apă captată etc.
- Spații verzi, mobilier urban
- Rețele edilitare amplasate în subteran, sistem de iluminat public, supraveghere video etc.

2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții prefabricate – chioșc/cabină pază, cu condiția ca suprafața maximă construită să nu depășească 3,0 mp.
- Se vor respecta în mod obligatoriu toate zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare.

3. Utilizări interzise

- În zona de siguranță și protecție a echipamentelor/construcțiilor tehnico-edilitare este interzis să se efectueze lucrări de construire/săpături care să deterioreze construcțiile tehnico - edilitare.

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

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform prevederilor de la Capitolul 9. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.*

5. Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate

- Toate construcțiile tehnico-edilitare noi se vor amplasa în interiorul limitei suprafeței edificabile maxime admise, reglementată conform *Planșei: Reglementări Urbanistice-zonificare* din documentația P.U.Z. și *Capitolului 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*, din prezentul Regulament Local de Urbanism.
- Chioșcurile/cabinele de pază se pot amplasa conform temei beneficiarului cu respectarea celorlalte condiționări din cadrul Regulamentului Local de Urbanism și a legislației în vigoare.
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Chioșcurile/cabinele de pază vor avea maxim 2.5 m înălțime.

7. Aspectul exterior al clădirilor

- Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

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

8. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim pentru construcții tehnico-edilitare = 15%
- Se admite suplimentarea POT maxim admis de 15% cu maxim 3,0 mp pentru construcții prefabricate admise.

9. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Se admite utilizarea terenului pentru construcții tehnico-edilitare admise și o construcție prefabricată de maxim 3,0 mp pentru servicii de pază.

Ex_F – TEREN AGRICOL ÎN EXTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ FÂNEAȚĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din teren extravilan cu categoria de folosință fâneată, identificat cu număr cadastral 101054, cu suprafață de 25670,00 mp.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- producerea de furaje

2. Utilizări admise cu condiționări

- se pot amplasa construcții care deserveșc activități agricole, cu respectarea prevederilor OU nr. 34/2013 și a Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

3. Utilizări interzise

- conform OU nr. 34/2013

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

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform prevederilor de la Capitolul 9. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.*

5. Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate

- Conform proiectelor de specialitate avizat conform legii.

6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

7. Aspectul exterior al clădirilor

- Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

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

8. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)

- Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

9. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Anexa nr.1 Glosar de termeni

1. **Accesul direct** – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).
2. **Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .
3. **Acces principal** – accesul carosabil și pietonal direct în DN6 (E70)
4. **Acces secundar** – accesul carosabil și pietonal direct în drumul de incintă din cadrul parcurului industrial
5. **Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).
6. **Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).
7. **Construibilitatea** – 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 (G.M – 007 – 2000).
8. **Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.
9. **Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
10. **Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).
11. **Domeniul public** – 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, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).
12. **Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri

expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

- 13. Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).
- 14. Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile
- 15. Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a parcului industrial, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.
- 16. Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

- 17. Interdicție de construire (non aedificandi)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizație de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).
- 18. Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).
- 19. Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea,

alinieră și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

20. Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

21. Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

22. Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

23. Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

24. Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

25. Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

26. Suprafața construită desfășurată (SCD sau ADC) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției

civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

- 27. Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)
- 28. Zona funcțională** – parte din suprafața parcului industrial, pentru care este determinată o funcțiune dominantă.
- 29. Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Întocmit,
Urb. Mariana Uglea

