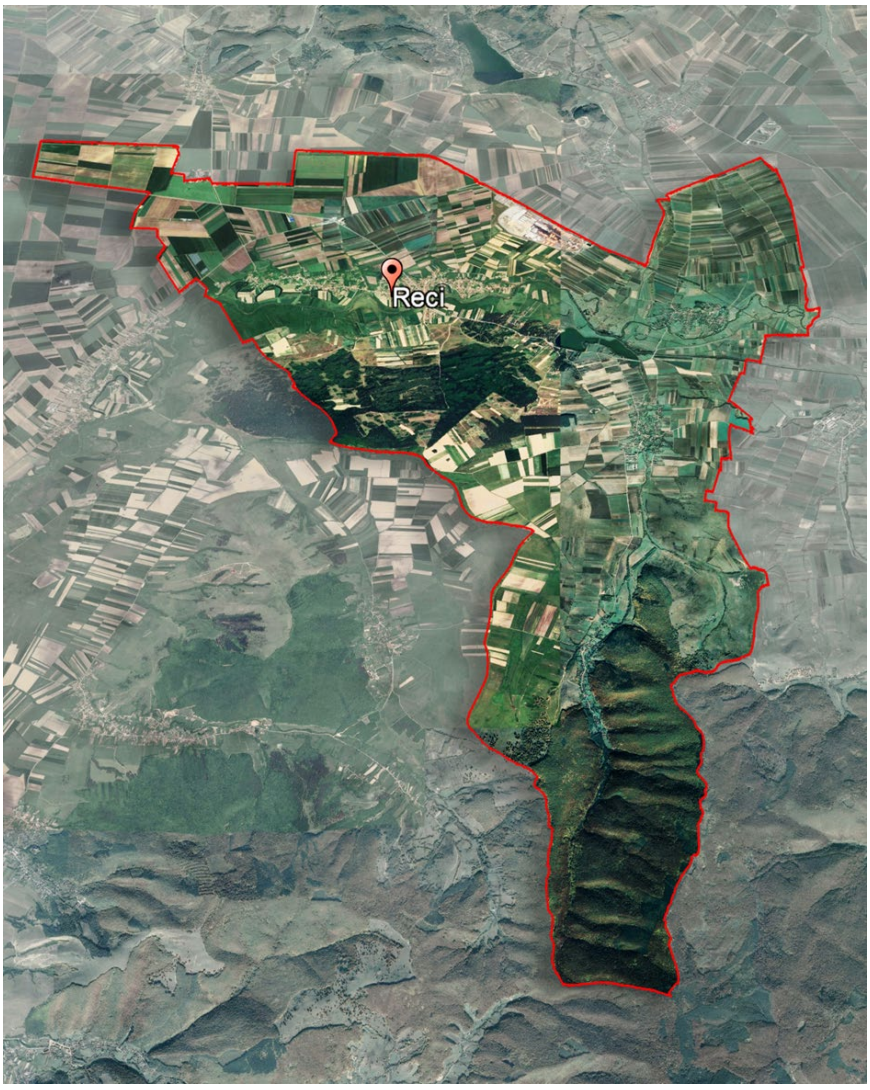
Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU

Planul Național de Redresare și Reziliență

PRIMĂRIA COMUNEI RECI

ELABORARE P.U.G. LA NIVELUL COMUNEI RECI

- ETAPA II: ELABORARE P.U.G. ȘI R.L.U. -



- VOLUMUL II -
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT GENERAL: GEOMATICS INTEGRATED SERVICES SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: URBAN TEAM SRL

2026

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU

Planul Național de Redresare și Reziliență

COLECTIV DE ELABORARE:



Proiectant de specialitate:	**URBAN TEAM SRL**
Șef proiect complex:	urb. Dana APOSTOL
Șef proiect urbanism:	dr. urb. Andreea NECȘULESCU
Urbanism:	urb. Dana APOSTOL dr. urb. Andreea NECȘULESCU urb. Radu CĂPRARU urb. Raluca LEFCA urb. Andrei STAICU urb. Iulian STAN urb. Raluca VOICU
Suport topografic:	GEOMATICS INTEGRATED SERVICES S.R.L.
Rețele tehnico - edilitare:	ing. Mariana DOROBANȚU ing. Luiza MINCULESCU
Populație, demografie și activități economice:	sc. Simona ZĂRNESCU ec. urb. Mihai NECȘULESCU
Factori de mediu și Condiții geotehnice:	ing. Carmen MOLDOVEANU dr. ing. geolog Mihai SAMOILĂ
Studiu istoric general:	arh. Doina-Mihaela BUBULETE, atestat MCC
Număr proiect:	5 / 2023
Data:	**2026**

CUPRINS

I. PRESCRIPȚII GENERALE 1
I.1. DOMENIUL DE APLICARE 1
I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII 2
I.3. CONDIȚII DE APLICARE 3
I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 3
I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI 4
I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 5
I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE 9
I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI 43
I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE 46
I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI 50
I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC 53
I.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 55
II. PRESCRIPȚII SPECIFICE 61
ZONA DE LOCUIRE - L 61
ZONA MIXTĂ - M 72
ZONA de instituții publice / servicii / comerț - IS 85
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G 92
ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A 99
ZONA SPAȚII VERZI - V 106
DS – ZONă CU DESTINAȚIE SPECIALĂ 111
ZONA TRANSPORTURI - T 116
H - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE 123
EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN 129
III. ANEXE 134
III.1. DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL 134
III.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA reci 139
III.3. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR 141
III.4. LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE 143
III.5. LISTA HOTARARI ALE CONSILIULUI LOCAL DE APROPBARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM DIN PERIOADA 1996-2021 144

LISTA DE FIGURI

Figura nr. 1: Construcții izolate 4

I. PRESCRIPȚII GENERALE

I.1. DOMENIUL DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe întreg teritoriul administrativ al comunei Reci.

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

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

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minime;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

1.4. Lucrări ce necesită autorizație de construire:

- Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al comunei prin autorizare directă de construire/ desființare în baza prevederilor prezentului Regulament;
- Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Covasna (DJC Covasna);

1.5. Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori și terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii interioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, branșamente, și racordurile existente de orice fel aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/ prepararea apei calde menajere precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumului de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

1.6. Regulamentul Local aferent Planului Urbanistic General al Comunei RECI explicitează si definește prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Partea a III-a - Propuneri pentru Dezvoltarea Urbanistică a Comunei din Volumul 2 - MEMORIU GENERAL, precum si în piesele desenate, din prezenta documentație.

1.7. Regulamentul Local cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei RECI.

1.8. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului REGULAMENT LOCAL este format din următoarele categorii de terenuri în limitele teritoriului administrativ al comunei:

- extravilanul comunei RECI;
- intravilanul comunei RECI;
- trupurile de intravilan care țin de comuna RECI.

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Regulamentul Local aferent Planului Urbanistic General al Comunei RECI a fost elaborat pe baza prevederilor legilor si actelor normative cuprinse in ANEXA NR. 2

2.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate.

2.3. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei.

2.4. Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Reci după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta și vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

I.3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local aferent, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se asigură dezvoltarea urbanistică a localității, în general și în special se acordă certificate de urbanism și autorizații de construcție.

3.2. Normele cuprinse în această documentație devin obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe teritoriul comunei.

3.3. De asemenea Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local aferent, odată aprobate, capătă valoare juridică, fiind opozabile în justiție, în elucidarea unor conflicte ce pot apărea între părți (ex : administrație locală, persoane fizice sau juridice).

3.4. Amplasarea construcțiilor pe terenurile extravilane ale comunei Reci se va face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole de categoria I si II de calitate, precum si pe cele cu îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi este strict interzisă.

3.5. La autorizarea unei construcții în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului 34/N/M30/3422/4221 / 1995 – MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distantele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

3.6. Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea funcțiunilor cuprinse în limita intravilanului propus prin prezentul Plan Urbanistic General.

I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniere, distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT și alte elemente caracteristice specifice zonelor și subzonelor funcționale.

4.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legale în vigoare.

4.3. Derogări (de mică anvergură) de la prevederile prezentului Regulament Local, se vor face, numai în cazuri justificate (datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate) cu avizul Compartimentului de Urbanism din cadrul Consiliului Local, cu acordul proiectantului P.U.G.-ului.

4.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

4.5. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice - parte integrantă a prezentei documentații.

I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta următoarele condiții:

Condiții minime de construibilitate	Regim de construire	U/m
PARCELĂRI NOI P – P+M NIVELURI		
front minim	izolat	15 metri
suprafața minimă	izolat	500 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+M NIVELURI		
front minim	izolat	12 metri
suprafața minimă	izolat	500 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	

5.2. Parcelele cu suprafața sub dimensiunile liniare și de suprafață specificate în cadrul alineatului anterior al prezentului regulament, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de construibilitate.

5.3. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile primului alineat al articolului 5.1 din prezentul regulament.

În accepțiunea prezentului regulament, regimul de construire poate fi:

- Izolat - construcții care nu sunt alipite de limita parcelei pe nici una din limitele laterale

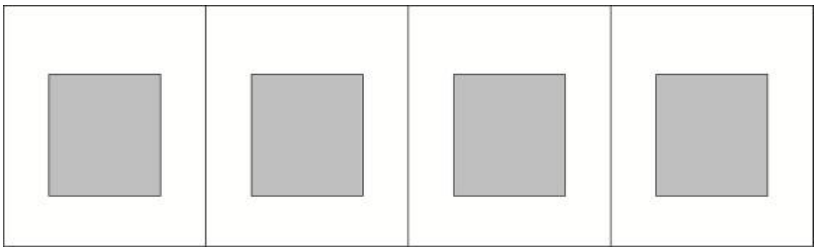


Figura nr. 1: Construcții izolate

5.4. In zonele în care rețeaua de drumuri determină caracterul urbanistic al zonei se vor menține actualele parcele. Dacă este posibilă o reparcelare , în zonele de constituire a noilor limite a intravilanului , se va ține seamă de dimensionarea optimă a parcelelor pentru realizarea construcțiilor.

5.5. Reguli generale de conformare la teren:

- Parcelele cu suprafața sub 500 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.
- Regimul de aliniere a construcțiilor la rețeaua stradală, retragerile construcțiilor față de limitele laterale sau posterioare ale loturilor sau față de clădirile învecinate se vor stabili conform prescripțiilor fiecărei zone funcționale în parte.
- Este permisa divizarea unui lot in maximum 3 parcele alăturate care sa îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului in 4 sau mai multe parcele distincte se va face in baza unui PUZ parcelare.

5.6. Regimul de înălțime:

- Pentru fiecare clădire se va respecta regimul maxim de înălțime prevăzut pentru zona funcțională respectivă. În general, se va respecta înălțimea clădirilor învecinate.

5.7. Terenurile agricole din extravilan se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism (RGU), iar pentru terenurile agricole din intravilan se vor respecta reglementările din art. 4 din același act normativ.

5.8. Înălțimea construcțiilor și panta terenului

- Construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.
- Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă;
- Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale: Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de pantă mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie;
- In niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientata spre strada;
- Pe terenurile cu panta descendentă (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornișei/streșinii să nu depășească nivelul admis la stradă al cornișei.

5.9. Pentru păstrarea caracterului specific secuiesc de construire pe parcela se instituie o banda de construibilitate definita pe o adâncime de 50 m de la aliniament. Orice construcție noua se va încadra in limitele acestei benzi cu respectarea celorlalte prevederi din prezentul RLU. Restul terenului rămas in afara benzii de construibilitate va rămâne teren agricol in care va fi permisă doar amplasarea anexelor agricole conform legislației in vigoare.

I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- înălțimea maximă admisă;
- sistem parcelar și mod de construire omogen;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic similar al imobilelor.

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

6.2. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și subzone asimilate unităților teritoriale de referință:

Zona / subzona funcțională (UTR)	POT	CUT	Rh
L - Zona de locuire			
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit	**30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
L1a – CP1 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate	**30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
L1a – CP2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate	**20%**	0.3	P+M (5,00m la cornișă)
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în zone dezvoltate planificat (prin PUZ-uri)	**30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou	**30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
M - Zona mixtă			
M1 - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **35%**	0.6	P+M** (5,00m la cornișă)
	- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
M1 - CP- Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală în cadrul zonei protejate	**30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
M2 - Subzonă mixtă unități industriale, birouri, comerț, servicii și mică producție	50%	1.0	P+M (5 m la cornișă) În cazul unităților industriale P+1E (10,00m la cornișă)

Zona / subzona funcțională (UTR)		POT	CUT	Rh
M3 - Subzonă mixtă locuire, servicii, comerț, turism, agrement și sport		- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **35%**	0.6	P+M** (5,00m la cornișă)
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **30%**	0.5	P+M (5,00m la cornișă)
IS - Zonă instituții publice / servicii / comerț				
IS - Subzonă instituții publice, comerț și servicii	Educație	**25%**	0.4	P+M (5,00m la cornișă)
	Culte	**30%**	0.5	
	Sănătate	**20%**	0.3	
	Administrație publică	**35%**	0.6	
	Cultură	**35%**	0.6	
	Comerț și servicii	**35%**	0.6	
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activității		
IS - CP - Subzonă instituții publice, comerț și servicii în cadrul zonei protejate		**35%**	0.6	P+M (5,00m la cornișă) În cazul conacului și casei Antos P+M (9,00m la cornișă)
G - Zonă gospodărie comunală				
G1 - Subzonă cimitire		**10%***	0.10*	P* (5,00m la cornișă)
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară		**Conform proiectelor tehnice.**		
A - Zonă activități productive				
A1 - Subzonă activități agrozootehnice		**50%**	0.5	P (7,00 m la cornișă)
A2 - Subzonă activități industriale și depozitare		**50%**	0.5	P (10,00m la cornișă)
DS - Zonă cu destinație specială		**Conform normelor specifice în vigoare.**		
T - Zonă căi de comunicație				
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră		**Nu este cazul.**		
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară		**Nu este cazul.**		
V - Zonă spații verzi				
V1 - Subzonă spații verzi, sport și agrement		**10%**	0.1	P (5,00m la cornișă

Zona / subzona funcțională (UTR)	POT	CUT	Rh
			cu excepția instalațiilor)
V1 – CP - Subzonă spații verzi, sport și agrement în cadrul zonei protejate	**10%**	0.1	P (5,00m la cornișă cu excepția instalațiilor)
V2 - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă	**Nu este cazul.**		
V2 - CP - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă în cadrul zonei protejate	**Nu este cazul.**		
EX1 – Zone rezervate pentru activități agricole;	**Nu este cazul.**		
EX2 – Zone rezervate fondului forestier	**Nu este cazul.**		
EXT- Zone rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație.	**Nu este cazul.**		
EXC – Zonă sit arheologic Cetatea Comolău.	**Nu este cazul.**		
H - Zone aferente cursurilor și luciilor de apă	**Nu este cazul.**		
* Doar pentru construcții ** Pentru clădirile de locuințe colective existente care depășesc in momentul de fata regimul maxim de înălțime admis se păstrează RMH pana la dispariția/ desființarea imobilelor. Pentru construcțiile noi regimul maxim de înălțime va fi cel stabilit prin prezentul RLU.			

Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.

6.3. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin P.U.G.

6.4. Construcțiile sau amenajările cu destinații complementare funcțiunii dominante a zonei nu trebuie să creeze disfuncționalități, urmărindu-se să fie integrate în structura urbană stabilită prin P.U.G.

6.5. La nivelul comunei Reci teritoriul este organizat în următoarele Macro Unități Teritoriale de Referință (MUTR):

TIP	MUTR
intravilan	MUTR 1
intravilan	MUTR 2
intravilan	MUTR 3
intravilan	MUTR 4
intravilan	MUTR 5

TIP	MUTR
intravilan	MUTR 6
intravilan	MUTR 7
intravilan	MUTR 8
intravilan	MUTR 9
intravilan	MUTR 10
intravilan	MUTR 11
intravilan	MUTR 12
intravilan	MUTR 13
intravilan	MUTR 14
intravilan	MUTR 15
Ape	MUTR 16
Căi de comunicație rutieră	MUTR 17
Agricol	MUTR 18
Natura 2000	MUTR 19
Păduri	MUTR 20
Trupuri izolate în extravilan	MUTR 21

I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

7.1. PREVEDERI AFERENTE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE (ZPm 1, ZPm 2)

7.1.1. Monumente istorice existente la nivelul teritoriului administrativ al U.A.T. Reci conform LMI 2015:

nr. crt. LMI	Cod. LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
77	CV-I-s-A-13057	Castellum de la Comolău	sat Comolău (actualmente Reci); Comuna Reci	„Cetatea” (Vár), la NV lângă DN Brașov - Bacău, pe malul drept al râului Negru (Fekete Úgy)	sec. II - III p. Chr., Epoca romană
119	CV-I-s-A-13077	Situl arheologic de la Reci, punct „Telek”	sat Reci; comuna Reci	„Telek”, pe malul drept al Râului Negru, la 400 m est de biserica reformată	
120	CV-I-m-A-13077.01	Locuire și morminte	sat Reci; comuna Reci	„Telek” , pe malul drept al Râului Negru, la 400 m est de biserica reformată	sec. IX - X, epoca medievală timpurie
121	CV-I-m-A-13077.02	Așezare	sat Reci; comuna Reci	„Telek” , pe malul drept al Râului Negru, la 400 m est de biserica reformată	sec. II -III p. Chr., Epoca romană

nr. crt. LMI	Cod. LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
122	CV-I-m-A-13077.03	Așezare	sat Reci; comuna Reci	„Telek” , pe malul drept al Râului Negru, la 400 m est de biserica reformată	Latène, cultura Cucuteni - Ariușd
123	CV-I-m-A-13077.04	Așezare	sat Reci; comuna Reci	„Telek” , pe malul drept al Râului Negru, la 400 m est de biserica reformată	Neolitic
443	CV-II-a-A-13258	Ansamblul bisericii reformate	sat Reci; comuna Reci	Pe un deal, la marginea nord-estică a localității, lângă cimitir	sec. XIII - XIX
444	CV-II-m-A-13258.01	Biserica reformată	sat Reci; comuna Reci	Pe un deal, la marginea nord-estică a localității, lângă cimitir	sec. XIII, ref. 1515, transf. 1857
445	CV-II-m-A-13258.02	Turn-clopotniță	sat Reci; comuna Reci	Pe un deal, la marginea nord-estică a localității, lângă cimitir	sec. XIII, 1515, transf. 1857
446	CV-II-m-B-13259	Conacul Antos, azi dispensar medical și locuință de serviciu	sat Reci; comuna Reci	444	1825
447	CV-II-m-B-13260	Casa Salamon	sat Reci; comuna Reci	452	sec. XVIII
448	CV-II-m-A-13261	Biserica reformată	sat Saciova; comuna Reci	In centrul localității, lângă cimitir	sec. XV, transf. sec. XVIII - XIX, turn 1824

7.1.2. În vederea conservării cadrului monumentelor istorice se instituie următoarele zone de protecție:

a) ZPm 1 – zonă de protecție a Ansamblului de arhitectură al Bisericii Reformate din Reci CV-II-a-A-13258 (inclusiv Biserica Reformată sat Reci sec. XIII, ref. 1515, transf. 1857 CV-II-m-A-13258.01 și Turnul-clopotniță sat Reci sec. XIII, 1515, transf. 1857 CV-II-m-B-13258.02, clasate individual);

b) ZPm 2 – zonă de protecție a Bisericii Reformate din Saciova CV-III-m-A-13261.

7.1.3. Monumentele istorice, zonele de protecție sunt identificate în cadrul Planșelor 3.1.A și 3.1.B. Reglementări urbanistice – Zonificarea Funcțională.

7.1.4. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor va urma procedurile de avizare/ aprobare cuprinse în Legea 50/1990 cu modificările și completările ulterioare.

7.1.5. În zona de protecție a monumentelor istorice autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face doar pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Covasna/Ministerului Culturii.

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

7.1.7. Arhitectura clădirilor noi / inserțiilor de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire / șarpantă, dimensiune și proporție goluri, raportul plin-gol etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii).

7.1.8. Protecția elementelor valoroase presupune instituirea și aplicarea următoarelor moduri de acțiune care sunt complementare:

- protecția țesutului urban istoric, a tramei stradale, a aliniamentelor istorice, a amplasării pe parcelă și față de vecinătăți, prin stabilirea modului de intervenție / construire viitoare în armonie cu cele existente, valoroase. Se va urmări dezvoltarea urbană astfel încât să se obțină coerența cadrului construit;
- protecția fondului construit și a amenajărilor valoroase - vor fi protejate imobilele, construcțiile și anexele lor, atât pentru valoarea lor arhitecturală intrinsecă, cât și pentru păstrarea cadrului construit al obiectivelor monumente istorice clasate;
- amenajările stradale - vor fi protejate toate elementele ce constituie cadrul antropic și natural al obiectivelor clasate ca monumente istorice și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor pune în valoare spațiile publice existente, se vor amenaja / se va îmbunătăți calitatea acestora prin realizarea altor amenajări peisagere (trasee pietonale, mobilier stradal, restaurarea elementelor cu valoare de monument istoric, etc;)

7.1.9. Se va asigura protecția și coerența spațială a ansamblurilor cu valoare de monument istoric, punerea în valoare și protejarea perspectivelor valoroase și a siluetei urbane, respectiv coerența volumetrică în cadrul noilor propuneri compoziționale, care să formeze fronturi unitare. În cazul construcțiilor noi se va ține cont de modul de construire al parcelelor de pe aceeași stradă, de organizarea compozițională și configurația străzii, fără a se obtura perspectivele valoroase.

7.1.10. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.

7.1.11. În cazul oricăror intervenții urbanistice se vor efectua, conform legislației în vigoare, cercetări arheologice, iar în cazul unor descoperiri arheologice, acestea

se vor pune în evidență în funcție de amplasament și specific, prin intervenții și amenajări caracteristice.

7.1.12. Mod și grad de dezvoltare permis: Asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare, respectiv reabilitarea / restaurarea, punerea în valoare a obiectivelor protejate (monumente și ansambluri istorice, amenajări valoroase, etc.) și amenajarea adecvată a spațiilor publice, în scopul regenerării lor urbane.

Se va pune accent pe restrângerea circulațiilor auto, eliminarea parcărilor supraterane, asigurarea parcărilor necesare la limita zonei construite protejate (sau parcaje subterane), respectiv extinderea, amplificarea spațiilor pietonale și asigurarea accesibilității pietonale și velo a spațiilor publice, zonelor și elementelor valoroase. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea unor astfel de elemente și amenajări în zone identificate, adecvate pentru reconstituirea unor spații istorice sau pentru ameliorarea cadrului construit.

În toate cazurile se va avea în vedere unitatea volumetrică a cadrului construit, coerența aliniamentelor și fronturilor continue, ridicarea calității imaginii urbane prin folosirea tehnicilor, materialelor, texturilor și culorilor tradiționale, adecvate mediului construit. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea/asigurarea unui procent minim de suprafețe verzi/plantate pe parcele.

7.1.13. În cazul tuturor strategiilor, a proiectelor de reconfigurare a structurii urbane, intervențiilor de orice fel se va acorda prioritate coerenței urbane.

7.1.14. În cazul obiectivelor aflate pe Lista Monumentelor Istorice 2015 se va ține cont de volumetriile, tipologia șarpantelor și învelitorilor, paramentele, tâmplăriile cu toate componentele lor, tehnicile și materialele tradiționale purtate de elementele valoroase care s-au păstrat, pentru a fi recondiționate/restaurate.

7.2. PREVEDERI AFERENTE OBIECTIVELOR PROPUSE PENTRU CLASARE ȘI ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE AFERENTE (ZCPp 3, ZCPp 4, ZCPp 5, ZCPp 6, ZCPp 7)

7.2.1. Obiectivele propuse pentru clasare la nivelul teritoriului administrativ al U.A.T. Reci conform SIG:

a) ZCPp 3 – Zonă de protecție Biserica Reformată Comolău
b) ZCPp 4 – Zonă de protecție Casa Salamon, Conacul Antos și Casa Antos
c) ZCPp 5 – Zonă de protecție Monumentul Soldatului de la Reci
d) ZCPp 6 – Zonă de protecție Biserica Reformată Bita
e) ZCPp 7 – Zonă de protecție Biserica Reformată Aninoasa

7.2.2. Obiectivele propuse pentru clasare și zonele de protecție preliminară sunt identificate în cadrul Planșelor 3.1.A și 3.1.B. Reglementări urbanistice – Unități Teritoriale de Referință.

7.2.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor va urma procedurile de avizare/ aprobare cuprinse în Legea 50/1990 cu modificările și completările ulterioare.

7.2.4. Pentru imobilele cuprinse în zona construită protejată a obiectivelor propuse spre clasare, obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură Covasna urmează a decurge exclusiv în urma demarării procedurilor de clasare de entitățile abilitate, așa cum sunt ele prevăzute în Legea 422/2001 și Ordinul Ministerului Culturii nr. 3195/2023.

7.2.5. Este interzisă desființarea construcțiilor existente în cadrul imobilelor propuse pentru clasare până la demararea procedurilor de clasare aferente.

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

7.2.7. Arhitectura clădirilor noi / inserțiilor de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire / șarpantă, dimensiune și proporție goluri, raportul plin-gol etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii).

7.2.8. Protecția elementelor valoroase presupune instituirea și aplicarea următoarelor moduri de acțiune care sunt complementare:

- protecția țesutului urban istoric, a tramei stradale, a aliniamentelor istorice, a amplasării pe parcelă și față de vecinătăți, prin stabilirea modului de intervenție / construire viitoare în armonie cu cele existente, valoroase. Se va urmări dezvoltarea urbană astfel încât să se obțină coerența cadrului construit;
- protecția fondului construit și a amenajărilor valoroase - vor fi protejate imobilele, construcțiile și anexele lor, atât pentru valoarea lor arhitecturală intrinsecă, cât și pentru păstrarea cadrului construit al obiectivelor monumente istorice clasate;
- amenajările stradale - vor fi protejate toate elementele ce constituie cadrul antropic și natural al obiectivelor clasate ca monumente istorice și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor pune în valoare spațiile publice existente, se vor amenaja / se va îmbunătăți calitatea acestora prin realizarea altor amenajări peisagere (trasee pietonale, mobilier stradal, restaurarea elementelor cu valoare de monument istoric, etc;)

7.2.9. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.

7.3. PREVEDERI AFERENTE ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE (ZCP B)

7.3.1. La nivelul teritoriului administrativ al U.A.T. Reci se instituie ZCP B care înglobează imobilele și zonele de protecție ale Monumentului de arhitectură Conacul Antos CV-II-m-B-13259 și Monumentului de arhitectură Casa Salamon CV-II-m-B-13260.

7.3.2. Monumentele istorice, zonele protejate, zonele de protecție și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism sunt identificate în cadrul Planșelor 3.2.A și 3.2.B. Reglementări urbanistice – Unități Teritoriale de Referință.

7.3.3. Se aplică procedurile de avizare/aprobare cuprinse în Legea 50/1990 cu modificările și completările ulterioare.

7.3.4. Toate documentațiile întocmite asupra monumentelor istorice, siturilor arheologice și zonele de protecție ale acestora sau altor imobile situate în cadrul ZCP B vor fi transmise spre avizare la Direcția Județeană pentru Cultură Covasna.

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

7.3.6. Arhitectura clădirilor noi / inserțiilor de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire / șarpantă, dimensiune și proporție goluri, raportul plin-gol etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii).

7.3.7. Protecția elementelor valoroase presupune instituirea și aplicarea următoarelor moduri de acțiune care sunt complementare:

- protecția țesutului urban istoric, a tramei stradale, a aliniamentelor istorice, a amplasării pe parcelă și față de vecinătăți, prin stabilirea modului de intervenție / construire viitoare în armonie cu cele existente, valoroase. Se va urmări dezvoltarea urbană astfel încât să se obțină coerența cadrului construit;
- protecția fondului construit și a amenajărilor valoroase - vor fi protejate imobilele, construcțiile și anexele lor, atât pentru valoarea lor arhitecturală intrinsecă, cât și pentru păstrarea cadrului construit al obiectivelor monumente istorice clasate;
- amenajările stradale - vor fi protejate toate elementele ce constituie cadrul antropic și natural al obiectivelor clasate ca monumente istorice și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor pune în valoare spațiile publice existente, se vor amenaja / se va îmbunătăți calitatea acestora prin realizarea altor amenajări peisagere (trasee pietonale, mobilier stradal, restaurarea elementelor cu valoare de monument istoric, etc;)

7.3.8. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.

7.4. SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE (ZPCPA)

7.4.1. Siturile arheologice înscrise în R.A.N. existente pe raza U.A.T. Reci:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
64782.02	Situl arheologic de la Reci - Cetatea Comolău. Castrul se află la nord-vest de sat, lângă DN Brașov - Bacău, pe malul drept al râului Negru (Fekete Ügy).	locuire	așezare militară	Reci, com. Reci	Așezare, vicus, Cetate, Castellum	Eneolitic, Epoca bronzului, Epoca romană, Epoca medievală, Epoca migrațiilor / secolul al II-lea - al treilea sfert al secolului al III-lea p. Chr., secolele al XIII-lea - al XVI-lea, secolele al III-lea - al IV-lea p. Chr.
64782.16	Ansamblul bisericii reformate de la Reci. Ansamblul se găsește în sud-estul localității	structură de cult	edificiu religios	Reci, com. Reci	Biserică, Necropolă, Turn clopotniță	Epoca medievală / sec.XII-XIII, sec.XII, sec.XIII
64817.06	Biserica reformată de la Saciova. Biserica se găsește în nord-vestul localității, pe partea stângă a drumului comunal 25 spre Aninoasa.	structură de cult	edificiu religios	Saciova, com. Reci	Biserică	Epoca medievală / sec. XV, transf. sec. XVIII - XIX
64817.02	Situl arheologic de la Saciova - Poalele dealului Ivanka. Situl a fost identificat la nord de sat și la 50 m de valul de pământ „Homárka”.	locuire	așezare	Saciova, com. Reci	descoperiri de suprafață	Neolitic
64817.05	Descoperirile izolate de la Saciova - Pădurea Lapos	descoperire izolată	artefact	Saciova, com. Reci		Preistorie
64817.04	Așezarea Cucuteni-Ariușd de la Saciova. Așezarea a fost descoperită în hotarul satului.	locuire	așezare	Saciova, com. Reci	Așezare	Eneolitic
64817.01	Cetatea medievală de la Saciova - Dealul de Cărămidă. Cetatea se află pe un vârf de deal, între	locuire	așezare civilă	Saciova, com. Reci	Cetate	Epoca medievală

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
	pâraiele Izvorul Pietros și Valea Cetății.					
64782.20	Situl arheologic de la Reci - Fabrica de prelucrare și debitare a lemnului din Reci. Situl se află situat la cca. 1,5 km Nord-Est de localitatea Reci (jud. Covasna) și 1-1,2 km Sud de Eresteghin (com. Moacșa), în lungul linei de cale ferată Sf. Gheorghe - Brețcu. La nord-est terenul este delimitat de DN - 11, iar la est de valea pârâului	locuire	așezare	Reci, com. Reci	așezare deschisă	Preistorie / începutul mil. I. a. Chr.
64782.18	Așezarea eneolitică de la Reci - Cetatea mică	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare	Eneolitic
64782.17	Descoperirile preistorice de la Reci - fostul sat Comalău	locuire	așezare	Reci, com. Reci	sit, Așezare, locuire	Hallstatt, Neolitic, Epoca bronzului
64782.19	Valul de pământ Homárka de la Reci. Valul este localizat la sud de sat și de pădurea „Mesteceni”.	locuire	sistem defensiv	Reci, com. Reci	Val de pământ	Necunoscută
64782.05	Așezarea dacică de la Comolău - Dombora. Așezarea se află la marginea ridicăturii de teren ce se prelungește în curtea și grădina lui St. Dombora.	locuire; descoperire funerară	așezare; necropolă	Reci, com. Reci	Mormânt de incinerație, Așezare	Latène
64782.03	Situl arheologic de la Comolău - Școala Primară.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare	Epoca bronzului, Epoca romană, Hallstatt, Latène

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
	Situl se află în partea de V a satului, pe o întindere vastă de lângă școală.					
64782.15	Așezarea medievală de la Reci - Fața Morii. Situl arheologic se află pe malul cursului de apă Râul Negru.	locuire; descoperire funerară	așezare; necropolă	Reci, com. Reci	mormânt de înhumație, Așezare	Epoca medievală / sec. X-XI
64782.14	Situl de epocă romană de la Reci - Culmea carierei de piatră. Situl este localizat pe dealul carierei de piatră.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	sit	Epoca romană
64782.12	Așezarea de epoca neolitică de la Reci - Coasta Mesteacănului. Așezarea se află la S-SE de sat.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Descoperire izolată	Eneolitic
64782.11	Așezarea Cucuteni - Ariușd de la Reci - Ludovic Marton. Așezarea se află lângă șoseaua dinspre Sf. Gheorghe.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare	Eneolitic
64782.09	Situl arheologic de la Reci - Doboaica. Situl se află pe o terasă de sub dealuri.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare	Epoca romană, Epoca bronzului, Eneolitic
64782.07	Situl arheologic din epoca bronzului de la Comolău. Situl se află în cuprinsul satului.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	sit	Eneolitic, Epoca bronzului

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
64782.06	Așezarea geto-dacică de la Comolău - Râpa Mare. Așezarea se află în apropierea albiei râului, lângă „Râpa Mare”.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	așezare, Mormânt de incinerație	Necunoscută, Latène
64782.01	Situl arheologic de la Reci - Telek. Situl arheologic se află pe malul drept al pârâului Negru, la 400 m E de biserica reformată.	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Mormânt de inhumație, Locuire, Morminte, Așezare	Epoca bronzului, Latène, Epoca medievală, Neolitic, Eneolitic, Epoca migrațiilor, Hallstatt / sec.IX-X, sec. IV - V
64791.01	Situl arheologic de la Aninoasa - Sălașul românilor. între Valea Saciovei și Pârâul Kurta, pe un dâmb	locuire	așezare	Aninoasa, com. Reci	Așezare	Epoca bronzului, Eneolitic
64782.08	Situl arheologic de la Comolău - Câmpul Turcilor	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare	Eneolitic, Latène
64782.04	Situl arheologic de la Comolău - Dombolyka	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare, Locuire	Latène, Neolitic
64791.05	Depozitul de bronzuri de la Aninoasa. pe teritoriul satului	descoperire izolată	depozit	Aninoasa, com. Reci	Depozit	Epoca bronzului
64817.03	Locuirea din epoca bronzului de la Saciova - Șes	locuire	așezare	Saciova, com. Reci	Locuire	Epoca bronzului
64791.03	Locuirea neolitic de la Aninoasa - Kutsara	locuire	așezare	Aninoasa, com. Reci	Locuire	Neolitic
64791.02	Așezarea preistorică de la Aninoasa - Veresmart	locuire	așezare	Aninoasa, com. Reci	Așezare	Epoca bronzului
64791.04	Celtul de bronz de la Aninoasa - După mesteacăn	descoperire izolată	artefact	Aninoasa, com. Reci	Locuire	Epoca bronzului

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
64782.13	Situl din epoca bronzului de la Reci - Cartierul Kanat	locuire	așezare	Reci, com. Reci	sit	Epoca bronzului
64782.10	Situl arheologic de la Comolău - Grădina Bisericii	locuire	așezare	Reci, com. Reci	Așezare	Eneolitic, Latène

Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire:

7.4.2. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național, zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și zonele cu potențial arheologic reperat sunt reunite de prezentul studiu sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a Ordonanței Guvernului 43/2000 republicată, a Legii 350/2001 și a prezentului regulament.

7.4.3. În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează solul și subsolul, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, emiterea autorizației de construire se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură.

7.4.4. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 7.2.2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca ZPCPA, vor putea demara numai după cercetarea arheologică preventivă în scopul descărcării terenului de sarcină arheologică. După caz, în funcție de condițiile impuse de către Ministerul Culturii sau de Direcția Județeană pentru Cultură în mod direct, ori ca urmare a consultării Comisiei Naționale de Arheologie sau a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, după caz, anterior cercetării preventive se poate dispune realizarea unui diagnostic arheologic prealabil, pentru stabilirea exactă a măsurilor ulterioare de intervenție pentru protejarea patrimoniului arheologic, dar mai ales pentru stabilirea bugetului și a intervalului de timp necesar aplicării acestor măsuri, în conformitate cu prevederile anexelor 4 și 5 din HG 907/2016. Această ultimă măsură nu este una limitată strict la proiectele finanțate din fonduri publice, ea putând fi dispusă și în cazul investițiilor private, dacă se consideră necesar.

7.4.5. Cercetarea arheologică preventivă este obligatorie și în cazul intervențiilor determinate de lucrările de restaurarea sau reabilitare a monumentelor istorice

sau a intervențiilor asupra clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală, ori asupra edificiilor de cult identificate în prezentul studiu drept zone cu potențial arheologic reperat. În astfel de cazuri, prin derogare de la cap. 7.2.3, cercetarea arheologică preventivă va avea ca scop obținerea de date științifice suplimentare și nu descărcarea terenului de sarcină arheologică.

7.4.6. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

7.4.7. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată.

7.4.8. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, ori în zonele în care este susceptibilă prezența unor vestigii arheologice sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice din categoria arhitectură, considerate drept zone cu potențial arheologic reperat, definite conform art. 2, alin. 1), lit. j) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată, necercetate încă printr-o săpătură arheologică, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) şi emiterea avizului Direcției Județene pentru Cultură.

7.4.9. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

7.4.10. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere, conservare in situ, etc.).

7.4.11. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire/excavare.

7.4.12. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și a întocmirii unui raport de specialitate. Această măsură nu restrânge însă dreptul Ministerului Culturii, al Direcției Județene pentru Cultură în mod direct, ori ca urmare a consultării

Comisiei Naționale de Arheologie sau a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, după caz, de a dispune măsuri suplimentare precum diagnosticul arheologic sau cercetarea arheologică preventivă, dacă se consideră necesar.

7.4.13. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

7.4.14. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform prevederilor art. 7, lit. b) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

7.4.15. În perimetrul ZPCPA, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

7.4.16. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor din România.

7.4.17. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 7.2.2, în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

7.4.18. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității sau Direcției Județene pentru Cultură Covasna, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

7.4.19. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Covasna. La emiterea acestui aviz, fundamentarea delimitării mai detaliate a siturilor arheologice sau a zonelor de protecție se va face pe baza unui diagnostic arheologic prealabil sau, după caz, a unei evaluări detaliate de teren.

7.4.20. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 12^4 din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv sau, după caz, a unei evaluări detaliate de teren, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reguli clare și condiții de construire prin care se vor asigura măsuri de

protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.

7.4.21. Pentru toate intervențiile / investițiile realizate în zone în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice, altele decât cele delimitate prin PUG (văile și terasele principale ale râurilor, dealuri sau platouri „natural fortificate", zone unde cartografia sau toponimia istorică sugerează prezența unor vestigii, etc.), Direcția Județeană pentru Cultură va putea solicita elaborarea unei evaluări de teren sau a unui diagnostic arheologic intruziv, ca parte a procedurii de emitere a acordului de mediu sau a punctului de vedere exprimat în cadrul procedurilor de evaluare de mediu.

7.4.22. Construirea anexelor agricole din extravilan sau înființarea unor exploatații agricole care implică intervenții invazive asupra solului, construire unor parcuri fotovoltaice, a unor centrale electrice, ori a unor instalații eoliene în perimetrul sau în zonele de protecție ale terenurilor delimitate ca ZPCPA se vor putea realiza numai cu avizul conform al Ministerului Culturii, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (15) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată, chiar și în cazul în care legislația din domeniul construcțiilor nu obligă la obținerea unei autorizații de construire.

7.4.23. Pentru suprafețele/perimetrele delimitate ale siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică A se admit:

a) pășunat și fâneață;

b) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 - 30 cm și nu necesită deplasarea unor utilaje de tonaj greu;

c) lucrări de întreținere și reparații curente la rețelele existente de utilități și la rețeaua de drumuri, în acord cu prevederile art. 5, alin. (15) din OG 43/2000 republicată;

d) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic –inclusiv împrejmuiri, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale și de punere în valoare a monumentelor arheologice, ori servicii asociate acestora, inclusiv crearea de noi accese și conectarea la rețelele de utilități, cu condiția respectării prevederile art. 5, alin. (15) din OG 43/2000 republicată;

e) cercetare arheologică.

7.4.24. Pentru suprafețele/perimetrele delimitate ale siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică A se interzic:

a) lucrări noi de îmbunătățiri funciare și hidrotehnice;

b) lucrări noi de aducțiune sau tranzit de gaze naturale sau rețele electrice, cu excepția cazurilor de importanță strategică națională sau transnațională, reglementate ca atare, realizabile doar în condițiile prevăzute de art. 5, alin. (15) din OG 43/2000 republicată;

c) exploatarea, sub orice formă, a resurselor minerale;

d) orice tip de funcțiuni sau activități și intervenții constructive care implică edificarea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., cu excepția celor care vizează punerea în valoare a monumentului / sitului arheologic, inclusiv realizarea de împrejmuiri și de căi noi de acces, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale, cu condiția realizării acestora pe baza unei autorizații de construire, doar după cercetarea arheologică prealabilă și a avizului emis de Ministerul Culturii / Direcția Județeană pentru Cultură.

e) cercetare arheologică.

7.4.25. Interdicție definitivă de construire pe întreg perimetrul siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică A, cu următoarele excepții:

a) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic – inclusiv împrejmuiri, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale/punere în valoare a monumentelor arheologice și servicii asociate acestora, inclusiv accese și rețele, doar în condițiile legii.

b) intervenții prilejuite de situații de urgență sau de siguranță națională (inclusiv în zona cu destinație specială), în condițiile legilor speciale, fundamentate în cazul sitului arheologic înscris în LPM UNESCO pe punctul de vedere al Comisiei Naționale Limes și/sau al Institutului Național al Patrimoniului, după caz;

c) lucrări de întreținere curentă / mici intervenții la rețelele existente de tranzit de gaze naturale, realizabile doar în condițiile legii, fundamentate în cazul sitului arheologic înscris în LPM UNESCO pe punctul de vedere al Comisiei Naționale Limes și/sau al Institutului Național al Patrimoniului, după caz;

d) lucrări de întreținere curentă și reparații la alte obiective deja existente în perimetrul siturilor doar în condițiile legii și ale prezentului Regulament (cercetare arheologică preventivă, diagnostic, supraveghere arheologică, după caz), fundamentate în cazul sitului arheologic înscris în LPM UNESCO pe punctul de vedere al Comisiei Naționale Limes și/sau al Institutului Național al Patrimoniului, după caz.

7.4.26. Proiectele care vizează infrastructura tehnică majoră (infrastructura majoră de transport rutier, fluvial și feroviar, infrastructura tehnico-edilitară de transport, lucrări hidrotehnice) sau energie verde, lucrări de sistematizare a terenului, lucruri de realizare a unor construcții de dimensiuni medii și mari[1] (indiferent de programul de arhitectură respectiv funcțiunea acestora), de amenajare a spațiilor verzi[2] cu o suprafață mai mare de 400 mp, lucrări de ecologizare/decontaminare a terenului sau combinații ale lucrărilor anterior menționate indiferent de dimensiunile acestora (”impact cumulat”) amplasate în / care traversează bunul cultural înscris în LPM și/sau zona de protecție aferentă, se recomandă a se realiza în baza concluziilor și recomandărilor studiilor privind evaluarea impactului asupra

[1] Construcțiile de dimensiuni medii au o suprafață cuprinsă între 400 și 1000mp iar construcțiile de dimensiuni mari au o suprafață mai mare de 1000mp, în corelare cu prevederile Ghidului RUR ”Recomandări, rezultate in urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare in echiparea teritoriului urban”, 2014

[2] Definite conform Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

patrimoniului cultural (HIA – heritage impact assessment), elaborate conform metodologiei UNESCO[3]

7.4.27. Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD, indiferent de inițiatorul (public sau privat), scopul și suprafața acestora, amplasate în/care traversează bunul cultural înscris în LPM și/sau zona de protecție aferentă, se recomandă a se realiza în baza concluziilor și recomandărilor studiilor privind evaluarea impactului asupra patrimoniului cultural (HIA – heritage impact assesment), elaborate conform metodologiei UNESCO.

7.4.28. În zona de protecție a bunului cultural înscris în LPM, pentru toate tipurile de intervenții, documentațiile tehnice vor fi avizate de MC sau DJC (după caz) având la bază un studiu de co-vizibilitate care să ilustreze relația vizuală dintre intervenția propusă, vestigiile arheologice (cu precădere vestigiile arheologice supraterane sau cele amplasate la mică adâncime ale căror urme sunt vizibile) / perimetrul bunului cultural (cu precădere în cazul în care acesta este amplasat la o înălțime mai mare în raport cu zona de protecție), cadrul natural (inclusiv exterior zonei de protecție dacă este relevant, după caz) și/sau construcțiile existente în zona de protecție.

7.4.29. Studiul de co-vizibilitate va include cel puțin un plan de amplasament/ de mobilare a terenului, secțiuni prin teren, desfășurări de fronturi, studii fotografice, simulări 3D – aeriene și de la nivelul ochiului -, care să ilustreze poziția intervenției propuse în raport cu bunul cultural, fondul construit adiacent și/sau cadrul natural. Studiul, de asemenea, va include analize de vizibilitate spre și de la bunul cultural (în special în cazul vestigiilor arheologice supraterane sau cele amplasate la mică adâncime ale căror urme sunt vizibile sub un strat subțire de sol), in raport cu intervenția propusă, direcții principale/ secundare de perspectivă către bunul cultural și modul in care intervenția propusă interferează aceste perspective.

7.4.30. Interdicție temporară de construire

I. Se interzice efectuarea de săpături la şi pentru amplasarea de construcţii de orice fel în perimetrul ZPCPA, în lipsa cercetării arheologice preventive, a descărcării de sarcină arheologică și a avizului Direcției Județene pentru Cultură Covasna în conformitate cu respectarea art. 7.2.1 – 7.2.20.

II. Până la elaborarea unor documentaţii de urbanism avizate şi aprobate, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă şi necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

7.4.31. Interdicții definitive

III. Pentru stoparea degradărilor se interzic excavațiile, nivelările, terasările și lucrările agricole de orice fel în arealul delimitat al ZPCPA delimitate și protejate prin prezenta documentație.

IV. În perimetrul ZPCPA se interzic arăturile mai adânci de 30 cm sau scarificările.

[3] https://whc.unesco.org/en/guidance-toolkit-impact-assessments/

7.4.32. Dispoziții tranzitorii și finale

V. Pentru suprafețele de teren aferente sitului arheologic Reci-Cetate înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO (World Heritage property în terminologia UNESCO) și a zonei acestuia de protecție (buffer zone în terminologia UNESCO), se va întocmi PUZ-CP care va prelua și detalia prevederile prezentului RLU. Complementar se va întocmi planul de protecție și gestiune în concordanță cu Cadrul de protecție și gestiune al bunului cultural serial „Frontierele Imperiului Roman - Dacia".

VI. Până la întocmirea PUZ-CP în perimetrul bunului cultural înscris în LPM UNESCO și în zona de protecție a acestuia (inclusiv asupra porțiunilor pentru care s-a realizat descărcare de sarcină arheologică dacă acestea prezintă relații de co-vizibilitate cu bunul cultural înscris în LPM) autorizarea intervențiilor (emiterea AC/AD) pentru toate tipurile de lucrări de construire sau desființare, toate tipurile de lucrări care implică intervenții în sol, inclusiv lucrări hidrotehnice, rețele de utilități publice, infrastructuri de transport, se realizează doar în baza avizului emis de Ministerul Culturii sau de Direcția Județeană pentru Cultură, după caz.

VII. Până la întocmirea PUZ-CP în cazul terenurilor agricole din teritoriul extravilan din zona de protecție:

→ este permisă amplasarea de anexe agricole cu condiția ca acestea să fie configurate în acord cu specificul arhitectural local și integrate în peisaj: să aibă regim de înălțime parter, cu înălțime la cornișă de maxim 5 metri (recomandat), cu acoperiș în 2 sau 4 ape în funcție de specificul local, să fie realizate din materiale care se pot integra în carul natural (lemn, piatră, cărămidă) în culori neutre, naturale sau culori specifice locale. Configurarea arhitecturală a anexelor agricole (gabarit, finisaje, volumetrie) și amplasarea pe parcelă nu va afecta percepția asupra bunului cultural și perspectivele deschise dinspre bunul cultural asupra peisajului.

→ se pot amplasa panouri fotovoltaice pe anexe agricole, doar în cazul în care studiul de co vizibilitate nu indică o vizibilitate directă asupra acestora din oricare punct al bunului cultural înscris în LPM.

VIII. Până la întocmirea PUZ-CP, în cazul căilor de comunicație și transporturi – teritoriul intravilan sau teritoriul extravilan:

→ nu este permisă realizarea de noi infrastructuri de transport (rutier, feroviar) indiferent de rangul/ categoria acestora, în limitele bunului cultural înscris în LPM UNESCO, amplasate în teritoriul extravilan.

→ în zona de protecție amplasarea de infrastructuri rutiere majore se va realiza în condiții excepționale, în cazul în care soluția tehnică nu permite adoptarea unui traseu care să ocolească zona de protecție. Amplasarea se va realiza cu următoarele condiții: nu este permisă amplasarea în zona de protecție a nodurilor de descărcare, a pasajelor și podurilor rutiere. Prin excepție, în cazul în care prin soluția tehnică este necesară amplasarea de noduri de descărcare, pasaje sau poduri rutiere în zona de protecție, sau în cazul în care căile de comunicații se regăsesc în imediata proximitate a zonei de protecție, atunci proiectul tehnic supus avizului MC sau DJC va include măsuri de atenuare impactului estetic asupra

peisajului: mascarea prin vegetație înaltă, mascarea stâlpilor, rampelor și a pasajelor cu elemente arhitecturale din materiale naturale sau cu finisaje similare materialelor naturale, care nu sunt lucioase, cu o cromatică neutră. Aceste măsuri similare materialelor naturale, care nu sunt lucioase, cu o cromatică neutră. Aceste măsuri vor rezulta din studiile evaluarea impactului asupra patrimoniului cultural și studiile de co-vizibilitate.

→ în cazul drumurilor de exploatare agricolă din teritoriul extravilan care traversează bunurile culturale înscrise în LPM și zonele de protecție aferente acestora, nu sunt permise lucrări de modernizare (asfaltare) sau schimbare de categorie tehnică (superioară). Se recomandă devierea drumurilor de exploatare agricolă în exteriorul bunului înscris în LPM UNESCO.

→ în cazul infrastructurii majore de transport rutier (drum național și drumuri de categorie tehnică superioară) care traversează zona de protecție, se recomandă ca, în cazul amplasării de panouri fonoabsorbante, acestea să fie mascate cu vegetație înaltă sau să prezinte calități estetice care permit integrarea acestora în peisaj: culori neutre, materiale naturale sau cu finisaje similare materialelor naturale, care nu sunt lucioase.

VIII. Până la întocmirea PUZ-CP, este interzisă introducerea în intravilan de terenuri pentru realizarea de unități agrozootehnice, unități industriale și de depozitare. În cadrul unităților agrozootehnice și a zonelor unități industriale și de depozitare existente în zona de protecție, în cazul construcțiilor industriale, de depozitare:

→ materialele și finisajele exterioare și cromatica acestora (inclusiv în cazul acoperișului) se vor integra în peisaj; se vor utiliza materiale naturale sau similare materialelor naturale, cu o cromatică neutră sau adaptată specificului local.

→ se recomandă, acolo unde este posibil, realizarea de clădiri pavilionare și reducerea regimului de înălțime al clădirilor.

→ modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, orientarea acestora, modul de realizare a acoperișului se va stabili în baza studiului de co-vizibilitate și studiului de impact asupra patrimoniului construit pentru a nu obtura relația de co-vizibilitate dintre bunului cultural înscris în LPM și peisajul sau țesutul urban înconjurător.

IX. Până la întocmirea PUZ-CP este interzisă includerea în teritoriul intravilan prin PUZ-uri ulterioare prezentului RLU, a terenurilor amplasate în teritoriul extravilan cuprinse în bunul înscris în LPM UNESCO sau a zonei acestuia de protecție. În cazul bunului înscrise în LPM UNESCO fac excepție documentațiile care au drept singur scop protejarea punerea în valoare a bunului cultural, avizate de MC sau DJC, după caz.

7.5. PREVEDERI SPECIFICE ZONEI SITULUI ARHEOLOGIC CETATEA COMOLĂU (EXC)

7.5.1. Pe întreg perimetrul aferent fortificației propriu-zise se instituie categoria de folosință de teren neproductiv, cu excepția folosinței actuale de fâneață.

7.5.2. În perimetrul aferent sitului arheologic identificat prin codul CV-I-s-A-13057, inclusiv a zonelor adiacente fortificației, se instituie interdicție definitivă de construire, cu excepțiile prevăzute mai jos.

7.5.3. UTILIZĂRI ADMISE

a) Pășunat și fâneață;

b) Culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea unor utilaje de tonaj greu;

c) Lucrări de întreținere și reparații curente la rețelele existente de utilități și la rețeaua de drumuri, în acord cu prevederile art. 5, alin. (15) din OG 43/2000 republicată;

d) Amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic – inclusiv împrejmuiri, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale și de punere în valoare a monumentelor arheologice, ori servicii asociate acestora, inclusiv crearea de noi accese și conectarea la rețelele de utilități, cu condiția respectării prevederile art. 5, alin. (15) din OG 43/2000 republicată;

e) Cercetare arheologică.

7.5.4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

7.5.4.1. Interdicție definitivă de construire pe întreg perimetrul sitului arheologic, cu următoarele excepții:

a. Amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic – inclusiv împrejmuiri, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale / punere în valoare a monumentelor arheologice și servicii asociate acestora, inclusiv accese și rețele, doar în condițiile legii;

b. Intervenții prilejuite de situații de urgență sau de siguranță națională (inclusiv în zona cu destinație specială), în condițiile legilor speciale, fundamentate pe punctul de vedere al Comisiei Naționale Limes și al Institutului Național al Patrimoniului, după caz;

c. Lucrări de întreținere curentă / mici intervenții la rețelele existente de tranzit de gaze naturale, realizabile doar în condițiile legii, fundamentate pe punctul de vedere al Comisiei Naționale Limes / Institutului Național al Patrimoniului, după caz;

d. Lucrări de întreținere curentă și reparații la alte obiective deja existente în perimetrul sitului CV-I-s-A-13057 - doar în condițiile legii și ale prezentului Regulament (cercetare arheologică preventivă, diagnostic, supraveghere arheologică, după caz), fundamentate pe punctul de vedere al Comisiei Naționale Limes / Institutului Național al Patrimoniului, după caz.

7.5.4.2. Condiționări de autorizare:

a. Cercetare arheologică prealabilă;

b. Aviz emis de Ministerul Culturii / Direcția Județeană pentru Cultură;

c. Fundamentare conform punctului de vedere al Comisiei Naționale Limes și al Institutului Național al Patrimoniului, după caz.

7.5.4.3. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

7.5.4.4. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

7.5.4.5. Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.

7.5.5. UTILIZĂRI INTERZISE

7.5.5.1. Se interzic următoarele:

a. Lucrări noi de îmbunătățiri funciare și hidrotehnice;

b. Lucrări noi de aducțiune sau tranzit de gaze naturale sau rețele electrice, cu excepția cazurilor de importanță strategică națională sau transnațională, reglementate ca atare, realizabile doar în condițiile prevăzute de art. 5, alin. (15) din OG 43/2000 republicată;

c. Exploatarea, sub orice formă, a resurselor minerale;

d. Orice tip de funcțiuni sau activități și intervenții constructive care implică edificarea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., cu excepția celor care vizează punerea în valoare a monumentului / sitului arheologic, inclusiv realizarea de împrejmuiri și de căi noi de acces, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale, cu condiția realizării acestora pe baza unei autorizații de construire, doar după cercetarea arheologică prealabilă și a avizului emis de Ministerul Culturii / Direcția Județeană pentru Cultură.

7.6. PRESCRIPȚII AFERENTE IMOBILELOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ STABILITE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM

7.6.1. Imobilele identificate ca având valoare arhitecturală sau istorică deosebită stabilite prin documentații de urbanism, la nivelul comunei Reci, sunt următoarele:

Nr. crt.	Localizare
1.	Sat Reci – str. Principală nr. 179
2.	Sat Reci – Str. Principală nr. 133
3.	Sat Reci – Str. Principală nr. 135
4.	Sat Reci - Biserica Reformată din Comolău – Acces din str. Principală, între numerele 130 și 129

5.	Sat Reci – DN13E/Str. De Jos nr. 493
6.	Sat Reci – Casa Antos – Str. Principala nr. 444
7.	Sat Reci – Str. Principală nr. 433
8.	Sat Aninoasa – Str. Principală nr. 13
9.	Sat Aninoasa – Str. Principală FN
10.	Sat Aninoasa – Str. Saciova nr. X
11.	Sat Bita – Str. Principală nr. 126
12.	Sat Bita – Str. Principală nr. 88
13.	Sat Bita, Biserica Reformată Bita – Str. Principală nr. 57
14.	Sat Saciova – Str. Principală nr. 59

Construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism, sunt identificate în cadrul Planșelor 3.2.A și 3.2.B. Reglementări urbanistice – Unități Teritoriale de Referință.

7.6.2. Arhitectura clădirilor noi / inserțiilor de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire / șarpantă, dimensiune și proporție goluri, raportul plin-gol etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii).

7.6.3. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.

7.6.4. Se interzice demolarea acestor clădiri, excepție fac situațiile speciale când clădirile se afla într-o stare foarte avansata de degradare si constituție un pericol dar doar cu avizul DJC Covasna

7.6.5. Pentru orice intervenție asupra clădirilor cu valoare identificate prin prezenta documentație se va solicita aviz de la DJC Covasna

7.6.6. În cazul bisericilor reformate din sate și a cimitirelor se vor conserva incinta, amenajările zonelor de reculegere, pomenire, pelerinaj și accesurile.

7.6.7. În cazul bisericilor reformate din sate și a cimitirelor și în imediata vecinătate a acestora nu este permisă construirea unor centre socio-culturale cu caracter ecumenic, supradimensionate sau a unor construcții anexe voluminoase sau prea înalte (clopotnițe ieșite din scară etc.).

7.6.8. Proiectele de intervenții la construcțiile existente cu caracteristici deosebite de arhitectură, stil decorativ, materiale, metode constructive specifice vor fi supuse consultării, după caz, a unor specialiști atestați MC și DJC Covasna, în vederea autorizării;

7.6.9. Realizarea proiectelor de investiții asupra acestor imobile (construiri sau desființări de orice tip) se va face cu respectarea strictă a aplicării regulilor de autorizare a acestora.

7.6.10. În cazul oricăror intervenții asupra acestor imobile se vor respecta următoarele:

a. Este interzisă divizarea sau comasarea parcelelor.

b. În cazul unor noi inserții de noi volume nu se vor obtura turlele bisericilor sau imaginea imobilelor valoroase și a contextului în care sunt situate acestea.

c. Se vor păstra și reutiliza vechile construcții (inclusiv anexe gospodărești existente) prin încurajarea operațiunilor de reabilitare sau conversie funcțională a acestora.

7.7. PREVEDERI SPECIFICE ASPECTULUI EXTERIOR AL CLĂDIRILOR, SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE, ÎMPREJMUIRILOR ȘI AMENAJĂRILOR APLICABILE ÎN CAZUL MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR DE PROTECȚIE A ACESTORA, ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE, OBIECTIVELOR PROPUSE PENTRU CLASARE ȘI ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE AFERENTE, CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ

7.7.1. Prevederile prezentului capitol se aplică pentru următoarele categorii de obiective de patrimoniu:

a. Monumente istorice și zone de protecție aferente (ZPm1, ZPm2)

b. Imobile situate în cadrul Zonei Construite Protejate (ZCP B)

c. Obiective propuse pentru clasare

d. Imobile situate în cadrul Zonelor Construite Protejate a imobilelor propuse pentru clasare (ZCPp3, ZCPp4, ZCPp5, ZCPp6, ZCPp7)

e. Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită stabilite prin documentații de urbanism

7.7.2. Se va acorda atenție deosebită restaurării fațadelor:

- în toate cazurile se vor realiza studii de parament pentru stabilirea materialelor și cromaticii originale sau dacă aceasta nu se mai păstrează, a unei cromatici adecvate;
- soclurile tradiționale se vor restaura, se vor elimina finisajele neadecvate de la socluri (placaje de piatră, ceramică improprii, tencuieli pe bază de ciment, tencuieli de tip mozaic, etc).;
- se vor restaura sau se vor reconstrui / reface tâmplăriile tradiționale de lemn, inclusiv porțile, în cele mai mici detalii: structură, partiția ochiurilor, profilatură, sticlă clară, cromatică (de regulă tâmplăriile sunt vopsite, în cazuri bine justificate vor fi băițuite, cu fibra la vedere), feronerie, glafuri tradiționale.
- fațadele construcțiilor noi/reabilitate, vor fi realizate astfel încât să respecte arhitectura tradițională specifică acelor funcțiuni publice, fiind eliminate elementele constructive adăugate în timp (accese, copertine, extinderi în spațiul public, etc) care reprezintă elemente nocive pentru imaginea fronturilor construite.

7.7.3. Se va urmări coerența fronturilor și a aliniamentelor, nu se permit accente volumetrice, gabarite și forme atipice zonei, iar în cazul reconfigurării obiectivelor la care se permite și configurarea fațadelor noi se va ține cont de:

- regimul de înălțime, ritmul, raportul și proporția golurilor, corelat cu elementele tradiționale; se vor evita pastișele;
- folosirea unor tehnici și materiale tradiționale sau compatibile cu cele tradiționale; se interzice folosirea materialelor strălucitoare (de ex. aluminiu, tablă zincată, inox, materiale cromate, etc.), texturile folosite vor fi compatibile, iar cromatica utilizată va fi adecvată zonei: culori de apă, pasteluri, se va interzice vopsirea fațadelor în diagonală, colorarea diferită a nivelurilor, culorile țipătoare, agresive, nenaturale.

7.7.4. Învelitoarea :

a. Se vor menține șarpantele din lemn.

b. Geometrie simplă, în două sau patru ape, fără mansardări sau rupturi artificiale de pantă.

c. Panta acoperișului este dictată de tipul învelitorii: mai mare la șiță/șindrilă, ușor mai redusă la țiglă.

d. Structura se va adapta la forme care aceeași esență cu cele existente (dacă este posibil).

e. Nu se vor realiza pante inegale la acoperiș sau acoperișuri într-o singură apă, evitarea realizării de calcane;

f. Nu se vor prelua modele pentru realizarea elementelor de decor și a celor din componența acoperișului, care provin sau sunt inspirate din alte să se integreze în specific;

g. Elementele de lemn se vor trata (structurale sau de finisaj, din interior sau expuse intemperiilor) în funcție de riscul expunerii la degradări: anticarii, antifungic, ignifug, hidrofug și antimucegai; tratamentele aplicate nu trebuie să modifice structura fizică a lemnului, culoarea, să nu fie toxice pentru mediu și oameni;

h. Elementele din lemn nu se vor placa cu materiale impermeabile la vapori, care contribuie la apariția ciupercilor și a atacului biologic asupra lemnului (îmbrăcare în polistiren);

i. Se vor utiliza materiale tradiționale: țigla ceramică, draniță sau șindrila, tabla plană fălțuită (se recomandă realizarea unei soluții cu strat de aer ventilat, în special în cazul în care se utilizează podul sau acesta este izolat suplimentar la nivelul învelitorii), cu asigurarea hidroizolației cu membrane compatibile cu materialul ales;

j. Este interzisă folosirea tablei profilate, a tablei ondulate sau cutate, a membranelor bituminoase

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
Țiglă ceramică recuperată / manufacturată	Învelitoare de bază a caselor din zona Secuimii. Fabricată local din argilă. Culoare naturală terracotta.	RECOMANDAT	Se recomandă prioritar utilizarea țiglei ceramice de tip tradițional (solzi, cu capătul semicerc). Culoarea acceptată: terracotta natural. Nu se admit țigle din beton sau cu suprafața lucioasă.
Șiță / Șindrilă din lemn	Specifică zonelor montane și subcarpatice. Realizată local de dulgheri. Se îmbătrânește cenușiu-mat.	PERMIS	Permisă integral ca învelitoare tradițională. Elementele structurale din lemn vor fi protejate cu biocide care nu alterează culoarea naturală. Tratamentele care schimbă culoarea naturală a lemnului nu sunt acceptabile.
Tablă din titan-zinc sau tablă vopsită mat (nuanțe de gri, teracotă)	Utilizată istoric pe porțiuni mici ale acoperișului (streașina, pante mici, anexe). Nu era material de bază.	PERMIS LIMITAT	Permisă exclusiv pe porțiuni mici ale acoperișului (pante < 15°, copertine, streșini). Culori acceptate: nuanțe mate de gri-mediu sau terracotta. Interzis: tablă lucioasă, galvanizată la vedere, colorată în culori stridente.
Plăci sau panouri din fibrociment / beton	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Nu se admit plăci de fibrociment sau beton ca învelitoare în zone cu construcții tradiționale sau în situri protejate.
Tablă ondulată / profilată, bitum, carton asfaltat, membrane plastice	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Interzise în zona tradițională și în zonele de protecție ale siturilor culturale. Pot fi acceptate exclusiv pe anexe cu vizibilitate zero din spațiul public.

a. Este interzisă utilizarea învelitorilor din tablă cutată sau ondulată și din tablă zincată care reflectă puternic razele soarelui; se vor alege culori și nuanțe cât mai naturale sau neutre; evitarea culorilor stridente pentru materialele de învelitoare (albastru, roșu, galben etc.)

b. Paleta cromatică a învelitorilor cuprinde exclusiv tonurile naturale compatibile cu tradițiile constructive locale:



Terracotta / Țiglă arsă
PERMIS
Culoarea naturală a țiglei ceramice coapte. Tonuri calde de brun-portocaliu.

Terracotta-brun
PERMIS
Variație mai închisă, specifică unor tipuri de țiglă locală cu ardere la temperaturi mai ridicate.

Cenușiu-brun mat / Șindrilă
PERMIS
Culoarea specifică șindrilei și șiței după îmbătrânire naturală.

Gri mediu mat
PERMIS LIMITAT
Acceptat pentru tablă vopsită mat, pe suprafețe limitate.

a. Culorile învelitorii se vor aprecia față de contextul imediat (învelitorile clădirilor învecinate). Nu se admit diferențe cromatice mari față de fondul cromatic al satului.

b. Panourile solare/fotovoltaice se vor orienta spre interiorul lotului și se vor integra în planul acoperișului.

7.7.5. Soclul și pereții

a. Se vor utiliza materiale sau culori care nu contrastează cu imaginea tradițională,

b. Nu se vor utiliza materiale stridente prin textură sau culoare (suprafețe cu luciu sau care reflectă lumina, care au contraste puternice și muchii ascuțite).

c. Nu se vor utiliza tencuieli decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri).

d. Nu se vor utiliza culori stridente sau contrastante (de ex.: roz, ciclamen, violet, portocaliu, roșu ș.a.).

e. Pentru finisajele exterioare ale noilor construcții se vor utiliza soluții și materiale de construcție tradiționale (tencuială, lemn, cărămidă).

f. Pe fațade nu se vor crea desene, nu se vor marca muchii, diverse elemente arhitecturale sau schimbări de plan cu diferențe de culoare.

g. Fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, lambriuri sau alte placaje din diverse materiale (de exemplu, din material plastic sau tablă) sau cu placaje din diverse materiale care imită aparența unui material natural.

7.7.6. **Finisajele de fațadă** vor respecta specificul tradițional al satelor secuiești, astfel:

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
Lemn, scânduri, șipci, dulapi (fațade ventilate)	Material de bază al arhitecturii rurale secuiești. Montat vertical sau orizontal, cu goluri de ventilare.	RECOMANDAT	Se recomandă ca material prioritar pentru fațadele clădirilor noi din zona tradițională. Lemnul netratat (sau tratat cu soluții incolore) este preferat. Se admit și produse pe bază de lemn (dulapi lamelar, OSB tratat exterior) dacă aspectul final este cel al lemnului natural.
Tencuială de var / tencuială drișcuită fin	Prezentă la construcțiile mai vechi sau cu statut social mai ridicat. Aplicată pe chirpici, piatră sau cărămidă.	PERMIS	Permisă pentru fațadele construcțiilor noi și pentru reabilitarea celor existente. Finisajul drișcuit fin este preferat față de cel sclivisit sau plastic. Se interzic

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
			tencuielile de ciment pe clădirile vechi.
Piatră locală aparentă (gresie, calcar, andezit)	Utilizată la fundații, socluri și, mai rar, la pereți în zonele cu disponibilitate locală.	PERMIS	Permisă ca material de soclu sau accent. Piatra adusă din alte regiuni sau piatra neregulată este mai puțin recomandată. Nu se admit placaje din piatră artificială sau reconstituită.
Cărămidă aparentă	Utilizată tradițional doar la unele construcții cu caracter de reprezentare (mori, școli, primării). Rare în zona rurală.	PERMIS LIMITAT	Se poate accepta ca material de accent sau soclu. Cărămida aparentă extinsă pe întreg volumul casei nu este specifică locului și va necesita justificare prin studiu de integrare.
Tencuieli termosistem (polistiren expandat + tencuială subțire)	Absent din tradiția locală.	INTERZIS (în ZCP/ZP)	Interzis pe clădirile cu valoare istorică. Poate fi acceptat excepțional pe clădiri noi fără valoare istorică, dacă finisajul exterior imită aspectul tencuielii de var tradiționale (nu lucioase, nu plastice).
Placaje ceramice mari, faianță, gresie externă	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Nu se admit placaje ceramice glazurate sau lucioase pe fațadele vizibile din spațiul public.
Panouri compozite metalice / aluminiu aparent	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Interzise în zona tradițională și în zona de protecție a monumentelor.

- Culorile de mai jos **sunt incompatibile** cu specificul local și **sunt interzise** pe fațadele vizibile din spațiul public:



Roz viu / fucsia
INTERZIS
Culori saturate cu caracter decorativ nepotrivit contextului rural

Verde intens
INTERZIS
Interzis pe fațade; culoarea verde se rezervă exclusiv vegetației

Albastru intens / cobalt
INTERZIS
Culori de intensitate mare, fără corespondent în tradiția locală

Portocaliu / roșu viu
INTERZIS
Culori saturate incompatibile cu imaginea satului



Gri metalic / tablă lucioasă
INTERZIS
Reflectanță ridicată - degradează peisajul cultural. Interzis ca învelitoare

Negru / gri închis pur
INTERZIS
Interzis pentru învelitori; inadecvat contextului local

7.7.7. Tâmplăria și golurile:

a. Tâmplăriile se vor realiza din lemn (masiv sau stratificat);

b. Nu se va utiliza tâmplăria din PVC pe cât posibil, iar când aceasta este utilizată la construcțiile noi se recomandă evitarea celor cu folii autocolante care imită lemnul

c. Culorile utilizate vor fi cât mai aproape de culoarea naturală a elementelor constructive, discrete, evitându-se culorile stridente la elementele de tâmplărie.

d. Este interzisă utilizarea elementelor decorative și a formelor nespecifice zonei

e. Se va utiliza feroneria în culori discrete, naturale, nestrălucitoare, eventual realizată din fier forjat (culoare închisă, mată), excluzând variantele din inox.

f. La locuințe se interzice montarea pe fațade a grilajelor cu desene complicate sau din profile din oțel.

g. Se va utiliza geamul clar; geamul termoizolator, dublu sau triplu-strat.

h. Este interzisă folosirea geamului cu efect de oglindire, reflectorizant, colorat, fumuriu sau utilizarea foliilor care creează aceste efecte și a geamurilor care ies din planul ferestrelor (geam bombat).

i. Se va utiliza paleta de culori pentru fațade și tâmplărie **compatibilă** cu tradiția constructivă locală și cu imaginea peisajului cultural:

Alb-cald / tencuială naturală **PERMIS** *Tencuială de var tradițională, nuanță caldă. Culoarea de bază a fațadei.*	**Bej-ocru deschis** **PERMIS** *Variație permisă a fondului de fațadă, în gama ocru-bej.*	**Ocru mediu / lut** **PERMIS** *Nuanță pământie caldă, specifică zonei. Compatibilă cu lemnul și țigla.*

Lemn nou / natural **PERMIS** *Culoarea naturală a lemnului proaspăt, netratat. Acceptabilă - va căpăta patina cenușie odată cu trecerea timpului.*	**Lemn îmbătrânit / cenușiu-brun** **PERMIS** *Culoarea specifică a lemnului netratat după expunere. Cea mai valoroasă estetic în peisaj.*	**Terracotta / țiglă arsă** **PERMIS (învelitoare)** *Culoarea țiglei ceramice tradiționale. Permisă exclusiv pentru învelitoare.*	**Brun-roșcat / șindrilă** **PERMIS (învelitoare)** *Culoarea șindrilei și șiței din lemn. Specific tradițional pentru învelitori.*

7.7.8. Amenajări exterioare

a. Spațiul amenajat în interiorul curților pentru circulații, utilizarea curentă și/sau parcarea autovehiculelor se va dimensiona în funcție de strictul necesar, favorizându-se spațiile plantate.

b. Este interzisă amenajarea unor platforme betonate în interiorul curților. Pentru acces și pentru amenajarea spațiului neplantat din interiorul curților se vor utiliza soluțiile care permit infiltrarea în sol a apelor pluviale (alei pietruite sau realizate din dale care, de preferință, nu vor fi dispuse în suprafețe continui – dale înierbate).

c. Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu pietriș sau piatră de râu, cu dale de piatră cioplită, lemn, cărămidă refolosită sau vor fi alei înierbate sau pietruite. Culorile dalelor și platformelor vor fi cele ale materialelor folosite (naturale), nu se vor folosi pigmenți pentru colorarea suprafețelor. Nu se recomandă utilizarea pavajelor din beton amprentat.

d. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite sau cu elemente (dale) înierbate. Se va evita betonarea și asfaltarea suprafețelor aferente circulațiilor sau staționării automobilelor și trasarea marcajelor. Atunci când este necesară crearea unor platforme asfaltate sau betonate, acestea se vor dimensiona în funcție de strictul necesar

e. Mobilierul exterior va fi realizat din materiale naturale, respectând specificul local. Acesta va fi realizat cu volume și forme simple și va fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori.

f. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.

g. Prin amenajările exterioare nu vor fi obturate elementele importante naturale sau construite de peisaj (construcții de valoare istorică sau ambientală, vegetație semnificativă etc.).

h. Se vor reface aliniamentele existente la nivel stradal prin plantare cu pomi fructiferi sau alte soiuri vegetale specifice

i. Se va urmări crearea de suprafețe de circulație permeabile, cu pavaj din piatră și se evita folosirea betonului și asfaltului, drenajul va fi realizat prin rigole deschise, înierbate

j. Pentru amenajarea curții vizibile din spațiul public nu se vor utiliza fântâni arteziene, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, ansambluri sau elemente rustice (care cu flori, bănci și foișoare); pentru amenajarea peisageră nu sunt recomandate plantele exotice

k. Pentru aleile de acces și trotuare vor fi utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).

l. Parcarea și amenajarea spațiilor de parcare pentru autovehicule se vor face în incinta proprie, în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

m. Pentru spațiul public aferent proprietății se va păstra în cea mai mare parte solul și vegetația existentă și, eventual, plantarea acestuia (spații verzi amenajate, plantații de aliniament), se interzice realizarea unor trotuare betonate sau asfaltate (acestea pot fi din pietriș sau dale prefabricate).

n. Executarea mobilierului exterior se va realiza din materiale naturale. Acestea vor fi realizate cu volume și forme simple și vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.

7.7.9. Împrejmuirile

a. Împrejmuirile vor respecta specificul local: în situația parcelarului liber/ montan, împrejmuiri transparente eventual vegetale, în situația zecimilor împrejmuiri opace spre stradă

b. Împrejmuirea dinspre stradă este mai reprezentativă iar împrejmuirile laterale sunt mai transparente

c. În situația gardurilor opace se vor utiliza soluții tradiționale realizate din scânduri așezate orizontal sau soclu de piatră și parte superioară din scânduri de lemn verticale

7.7.10. Spații plantate

a. Spațiile neconstruite vor fi plantate cu arbori și arbuști autohtoni

b. Se va favoriza amenajarea în cât mai mare măsură a spațiului liber din interiorul proprietății, cu plantație joasă (grădini de flori, legume sau plantație agricolă), și se va urmări plantarea cât mai multor pomi fructiferi, arbori și arbuști.

c. Se încurajează, de asemenea, utilizarea vegetației ca element arhitectural sau pentru mascarea construcțiilor existente ori noi, cu volume care depășesc scara construcțiilor specifice zonei.

d. Nu sunt permise speciile exotice și fasonarea excesiv decorativă a arbuștilor.

7.8. PROTECȚIA PEISAJULUI CULTURAL

7.8.1. Se va conserva limita intravilanului conform intravilanului propus prin PUG. Se interzice extinderea intravilanului prin P.U.Z.

7.8.2. Se interzic extinderile zonelor construite în lungul arterelor majore de circulație sau crearea de ramificări nespecifice (inele, fundături) pe rețeaua rutieră minoră ; Se va încuraja dezvoltarea perpendicular pe axele majore de circulație.

7.8.3. Construcțiile cu gabarit mare sau funcțiuni incompatibile cu locuirea (agrotehnice, productive etc.) se vor amplasa la periferia localităților sau în trupuri izolate, fără să constituie o dominantă volumetrică vizibilă din strada principală sau din puncte de belvedere

7.8.4. Se va urmări la inserția noilor construcții cu păstrarea relației specifice construcție- peisaj

7.8.5. Noile intervenții nu vor afecta silueta localităților dominantă de turla bisericii

7.8.6. Este interzisă obturarea imaginii monumentelor istorice sau afectarea contextului în care sunt situate acestea

7.8.7. Se recomandă păstrarea și reutilizarea în cât mai mare măsură a vechilor construcții, în măsura în care acestea se mai păstrează – prin reabilitarea sau conversia acestora pentru a adăposti noi funcțiuni.

7.8.8. Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a localității printr-o prezență agresivă sau dominantă.

7.8.9. Se vor evita amplasamentele și configurarea volumelor care pot crea elemente dominante în peisajul localității, în special în situația în care există riscul ca acestea să afecteze perceperea unor construcții reprezentative sau valoroase ori a unor monumente istorice existente.

7.8.10. Se va opta pentru o configurare volumetrică și o amplasare a noilor construcții pe parcelă care să nu obtureze percepția elementelor dominante și de reper existente în localitate (biserică, conac sau alte construcții reprezentative).

7.8.11. Se vor conserva peisajele lacustre. În zonele aferente malurilor râurilor și luciilor de apă se interzic orice fel de intervenții care permeabilizează o suprafață mai mare de 10% din teren sau care modifică imaginea specifică prin intervenții vegetale sau antropice nespecifice.

7.8.12. În cazul dezvoltării unor zone turistice sau de agrement se va păstra specificul tradițional de construire, ocupare parcelar, aspect exterior.

7.8.13. Se vor menține zonele de percepție panoramică a marelui peisaj (modelul peisajului agricol caracteristic și a zonei de deal) și se interzic extinderile zonelor construite în aceste areale (în extravilan), fiind permise doar anexe specifice agricole.

7.8.14. Pentru amenajarea spațiilor verzi sau plantații ornamentale se vor utiliza numai specii locale.

7.8.15. Pentru amenajarea spațiilor verzi sau plantații ornamentale se vor utiliza elemente de mobilier urban în acord cu caracteristicile arhitecturale locale.

7.8.16. Se vor conserva percepția/ câmpurile vizuale existente asupra bisericilor existente, castrul și conacul Antos : nu se vor obtura direcțiile vizuale către acestea cu inserția de volume plantate sau construite masive și nu se va depăși regimul de înălțime al clădirilor existente.

7.8.17. Se vor conserva percepția/ câmpurile vizuale existente asupra R. Negru, Covasna, Lacurile Reci, Mestecănișul de la Reci, Castrul Comalău, Parcul din Reci: nu se vor obtura direcțiile vizuale către acestea cu inserția de volume plantate sau construite masive și nu se va depăși regimul de înălțime al clădirilor existente.

7.8.18. Se vor conserva grădinile, livezile și terenurile cu folosință agricolă existente în cadrul intravilanului (în cadrul gospodăriilor tradiționale din zonele cu țesut constituit).

7.8.19. Pentru noile dezvoltări se va ține seama de configurarea tradițională a localităților din secuime, și se va menține amplasarea construcțiilor independent în peisaj cu spații libere între ele (organizarea în zecimi)

7.8.20. În zonele de vatră constituită a satelor : MUTR 1, MUTR 2, MUTR 3, MUTR 4, MUTR 6, MUTR 7, MUTR 11, MUTR 12, MUTR 14, este interzisă modificarea/ defrișarea vegetației existente sau înlocuirea acesteia cu specii nespecifice zonei.

7.8.21. În cadrul MUTR 10 este interzisă modificarea/ defrișarea vegetației existente sau înlocuirea acesteia cu specii nespecifice zonei.

7.8.22. În zonele de vatră constituită a satelor MUTR 1, MUTR 2, MUTR 3, MUTR 4, MUTR 6, MUTR 11, MUTR 12, MUTR 14 nu este permisă modificarea regimului de înălțime prin P.U.Z.

7.8.23. În cadrul MUTR 10 nu se vor obtura direcțiile vizuale către acestea cu inserția de volume plantate sau construite masive.

7.8.24. Pentru MUTR 1, MUTR 2, MUTR 3, MUTR 4, MUTR 6, MUTR 11, MUTR 12, MUTR 14 este obligatorie conservarea martorilor identitari ai localității : morfologie, funcțiuni, caracteristici tramă stradală și parcelar. Se vor proteja rețelele stradale cu toate caracteristicile lor formale (sinuozități, unghiuri de vizibilitate surprinzătoare, perspective interesante), se vor conserva și proteja valorile autentice ale fondului construit (intervenții stricte de restaurări ale monumentelor istorice/componente ale ansamblurilor istorice, îndeosebi ale monumentelor clasate și ale obiectivelor propuse spre clasare), se admit minime intervenții de îmbunătățire a calității mediului ambiant (pietruiri de drumuri, rețele de infrastructuri discrete), modificări funcționale pentru valorificarea trăsăturilor identitare;

7.8.25. Pentru MUTR 16, MUTR 19, MUTR 20 ca unități reprezentative de peisaj natural spontan sau proiectat se va conserva peisajul natural, antropic și cultural cu toate elementele componente : ecosisteme, trasee cu potențial turistic, specificități ale oglinzilor de apă și ale suprafețelor forestiere, perspective, puncte de belvedere etc.

7.8.26. Pentru MUTR 5, MUTR 7, MUTR 8, MUTR 9, MUTR 10, MUTR 13, MUTR 15, MUTR 17 se va conserva caracterului tradițional al gospodăriilor, construcțiilor și plantațiilor existente (mai ales în cazul unor operațiuni de regenerare), a arhitecturii vernaculare, se vor realiza implantări discrete de construcții noi la scara locurilor, se va conserva relația tradițională cadru natural-cadru construit, se vor realiza refuncționalizări care să conducă la amplificarea reprezentativității unor spații publice, configurarea adecvată a unor trasee importante de comunicații (circulații rutiere cu rol suprateritorial) ;

7.8.27. Pentru MUTR 18, MUTR 21 se vor conserva categoriile de folosință existente, se vor perpetua utilizările tradiționale ale terenurilor (agricol, pășuni, fânețe, pajiști) și se vor limita extinderile intravilanului prin P.U.Z.

7.8.28. Traseele pietonale de agrement propuse în cadrul Mestecănișului de la Reci nu se vor impermeabiliza/ mineraliza.

7.8.29. Prevederi specifice construcțiilor și amenajărilor publice:

a. Se vor amplifica și amenaja spațiile publice din preajma dotărilor (mai ales cele comerciale sau de alimentație publică) pentru creșterea reprezentativității și îmbunătățirea aspectului de ansamblu al acestora; se vor realiza mici zone de incinte sau amplificări ale accesului din stradă și parcărilor, cu materiale tradiționale și tehnologii locale; se vor realiza, după caz, realizarea unor mici spații de odihnă și/sau de așteptare, în spații verzi amenajate cu peluze cu iarbă și flori și cu vegetație arborescentă care să creeze umbră în locurile de odihnă; se vor utiliza materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate, vegetație locală), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt;

b. Se vor proteja perspectivele vizuale directe, ascendente și descendente ale nucleelor locuite, dinspre zonele accesibile (pantele și coamele dealurilor, zone de vale); este interzisă interpunerea unor obiective de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice;

7.8.30. Amenajări exterioare:

a. Spațiul amenajat în interiorul curților pentru circulații, utilizarea curentă și/sau parcarea autovehiculelor se va dimensiona în funcție de strictul necesar, favorizându-se spațiile plantate.

b. Se interzice amenajarea unor platforme betonate în interiorul curților. Pentru acces și pentru amenajarea spațiului neplantat din interiorul curților se vor favoriza soluțiile care permit infiltrarea în sol a apelor pluviale (alei pietruite sau realizate din dale care, de preferință, nu vor fi dispuse în suprafețe continui – dale înierbate).

c. Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se recomandă a fi pavate cu pietriș sau piatră de râu, cu dale de piatră cioplită, lemn, cărămidă refolosită sau vor fi alei înierbate sau pietruite. Culorile dalelor și platformelor vor fi cele ale materialelor folosite (naturale), nu se vor folosi pigmenți pentru colorarea suprafețelor. Se interzice utilizarea pavajelor din beton amprentat.

d. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite sau cu elemente (dale) înierbate. Se va evita betonarea și asfaltarea suprafețelor aferente circulațiilor sau staționării automobilelor și trasarea marcajelor. Atunci când este necesară crearea unor platforme asfaltate sau betonate, acestea se vor dimensiona în funcție de strictul necesar

e. Mobilierul exterior va fi realizat din materiale naturale, respectând specificul local. Acesta va fi realizat cu volume și forme simple și va fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori.

f. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.

g. Prin amenajările exterioare nu vor fi obturate elementele importante naturale sau construite de peisaj (construcții de valoare istorică sau ambientală, vegetație semnificativă etc.).

h. Se vor reface aliniamentele existente la nivel stradal prin plantare cu pomi fructiferi sau alte soiuri vegetale specifice

i. Nu se vor lărgi drumurile și nu se vor crea trotuare supraînălțate de tip urban cu rigole îngropate

j. Se va urmări crearea de suprafețe de circulație permeabile, cu pavaj din piatră și se evita folosirea betonului și asfaltului, drenajul va fi realizat prin rigole deschise, înierbate

k. Elementele de siguranță a circulației (podețe, ziduri de sprijin, parapeți) vor fi realizate din materiale locale: zidărie din piatră naturală, construcţii de lemn sau plantații

l. Pentru amenajarea curții vizibile din spațiul public nu se vor utiliza fântâni arteziene, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, ansambluri sau elemente rustice (care cu flori, bănci și foișoare); pentru amenajarea peisageră nu sunt recomandate plantele exotice

m. Pentru aleile de acces și trotuare vor fi utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).

n. Parcarea și amenajarea spațiilor de parcare pentru autovehicule se vor face în incinta proprie, în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

o. Pentru spațiul public aferent proprietății se va păstra în cea mai mare parte a solul si vegetația existentă și, eventual, plantarea acestuia (spații verzi amenajate, plantații de aliniament), evitându-se realizarea unor trotuare betonate sau asfaltate (acestea pot fi din pietriș sau dale prefabricate).

p. Se va executa mobilierul exterior din materiale naturale. Acestea vor fi realizate cu volume și forme simple și vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.

q. Pentru amenajarea spațiului public nu se vor utiliza fântâni arteziene, pergole, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, amenajări inspirate din modele

r. Pentru amenajarea peisageră sunt recomandate speciile autohtone; nu se vor folosi plante exotice

s. Pentru amenajarea parcurilor și a locurilor de joacă pentru copii se vor utiliza în cât mai mare măsură a materialelor naturale (lemn, nisip). Pentru alei se recomandă materialele naturale și alegerea unor soluții care să permită infiltrarea apei de ploaie (de exemplu: pietriș, dale înierbate).

t. Reclamele, firmele, inscripțiile sau totemurile (susținute de alte construcții sau montate pe structuri proprii) vor fi discrete și se vor amplasa astfel încât să nu

obtureze sau să concureze cu elemente de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) sau cu construcțiile învecinate.

u. Nu se vor amplasa reclame luminoase (cu casete luminoase sau neoane, șir luminos cu leduri etc.) ori a celor executate din materiale sau cu culori stridente sau puternic contrastante. Se va utiliza iluminatul indirect al reclamelor, inscripțiilor sau totemurilor, în defavoarea sistemelor cu panouri luminoase.

v. Dimensiunile firmelor vor fi de preferință cât mai reduse și se vor alege în funcție de proporțiile construcțiilor (raportul plin-gol, decorații), astfel încât să nu fie obturate goluri sau elemente de decor ale fațadelor.

w. Echipamentele tehnologice (instalații de aer condiționat, antene parabolice) vor fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

x. Panourile care indică localități, obiective publice sau turistice vor fi conformate astfel încât să nu obtureze perspectiva asupra unor construcții, să nu concureze cu alte amenajări ale spațiului public și să nu creeze imagini contrastante prin forme complicate, culori stridente, dimensiuni mari etc.

7.8.31. Echipare edilitară și iluminat exterior

a. Este interzisă poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces.

b. Corpurile de iluminat vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, cu volume simple, fără ornamente excesive sau elemente care imită stilurile istorice, în special cele provenite din alte culturi.

c. Nu se vor utiliza reclamele și firmele luminoase pentru nicio funcțiune; se va opta pentru iluminarea indirectă a firmelor și a reclamelor.

d. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va evita amplasarea antenelor TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

e. Se va recupera și refolosi apei de ploaie, pentru a fi utilizată ca apă „gri” în gospodărie sau pentru udarea grădinii.

7.9. ZONE NATURALE PROTEJATE- ROSCI

7.9.1. Se vor respecta măsurile din Regulamentul și Planul de management al sitului Natura 2000 ROSCI0111 Mestecănișul de la Reci, precum și al rezervației naturale VII.9 Mestecănișul Reci – Bălțile de la Ozun – Sântionlunca, aprobat prin Ordinul nr. 998/2016:

a. *Art. 41. – Este permisă realizarea de construcții, conform prevederilor legale și cu condiția ca acestea să nu dăuneze obiectivelor de conservare, doar pentru acele construcții ce contribuie la îmbunătățirea managementului ariei protejate, promovarea acesteia sau conservării habitatelor și speciilor de floră și faună.*
b. *Art. 42. – Pe teritoriul ariei protejate este interzisă realizarea de alte construcții.*

c. *Art. 43. – (1) Sunt interzise activitățile din perimetrul ariei protejate sau din vecinătatea acesteia care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care a fost desemnată, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor.*

7.9.2. Se vor respecta Obiectivele de conservare specifice sitului ROSCI0111 Mestecănișul de la Reci, aprobate prin Decizia președintelui ANMAP nr. 590/08.06.2026.

7.9.3. Se vor respecta măsurile din Regulamentul și Planul de management al sitului Natura 2000 ROSAC0374 Râul Negru, aprobat prin Ordinul nr. 908/2016:

a. *Art. 26. – Autorizarea lucrărilor de construcții/investiții pe teritoriul sitului ROSAC0374 Râul Negru și în imediata vecinătate se face de către autoritățile competente, cu avizul custodelui și cu respectarea tuturor celorlalte prevederi legale privind disciplina în construcții și protecția mediului.*
b. *Art. 27. – Avizul custodelui ariei naturale protejate este necesar atât pentru actualizarea documentațiilor de urbanism existente, cât și pentru cele care vor fi elaborate în viitor.*
c. *Art. 29. – Sunt interzise toate activitățile care pot genera poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări asupra speciilor pentru care a fost desemnat situl ROSAC0374 Râul Negru.*

7.9.4. Se vor respecta Obiectivele de conservare specifice sitului ROSAC0374 Râul Negru, aprobate prin Decizia președintelui ANMAP nr. 360/14.04.2026.

7.9.5. Se vor respecta Obiectivele de conservare specifice sitului ROSPA0147 Valea Râului Negru, aprobate prin Nota MMAP nr. 265080/BT/21.12.2021.

7.9.6. Vor fi respectate toate măsurile necesare menținerii stării de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor pentru care au fost declarate ariile naturale protejate.

7.9.7. În cazul oricărui eveniment care ar putea avea un impact negativ asupra valorilor protejate ale ariilor naturale protejate, sunteți obligați să anunțați ANMAP DJM Covasna.

I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI

8.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

Tipul dotării	Normă spații verzi
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. – Sedii de prefectură 1.1.9. – Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. – Sedii de primării	minimum 15% din suprafața terenului.
1.1.11. – Sedii de partid – sediul central	minimum 10% din suprafața totală a terenului

Tipul dotării	Normă spații verzi
1.1.12. – Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. – Sedii de birouri	
1.2. – Construcții financiar-bancare 1.2.2. – Sedii de bănci – sediul central, filiale 1.2.3. – Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	minimum 10% din suprafața totală a terenului
1.3. – Construcții comerciale 1.3.1. – Comerț nealimentar 1.3.2. – Magazin general 1.3.3. – Supermagazin (supermarket) 1.3.4. – Piața agroalimentară 1.3.5. – Comerț alimentar 1.3.6. – Alimentație publică 1.3.7. – Servicii 1.3.8. – Autoservice	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, cu rol 44greement44 și de 44greement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.
1.4. – Construcții de cult 1.4.1. – Lăcașe de cult 1.4.2. – Mânăstiri 1.4.3. – Schituri 1.4.4. – Cimitire	dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
1.5.3. – Biblioteci 1.5.4. – Cluburi 1.5.5. – Săli de reuniune 1.5.6. – Cazinouri 1.5.7. – Case de cultura 1.5.8. – Centre și complexe culturale 1.5.9. – Cinematografe 1.5.10. – Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. – Săli polivalente 1.5.12. – Circ	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, spatii de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului
1.7. – Construcții de sănătate	
1.7.1. – Spital clinic universitar 1.7.2. – Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. – Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. – Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. – Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. – Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează : - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ; - parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav

Tipul dotării	Normă spații verzi
1.7.7. – Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.8. – Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)	
1.7.9. – Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 …, n grupe) 1.7.10. – Leagăn de copii	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
1.8. – Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. – Complexuri sportive 1.8.3. – Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. – Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) 1.8.2. – Stadioane 1.8.5. – Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. – Poligoane pentru tir 1.8.7. – Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa.	Vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
1.9. – Construcții de agrement 1.9.1. – Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.10. – Construcții de turism 1.10.1. – Hotel *-***** 1.10.2. – Hotel-apartament *-***** 1.10.3. – Motel *-** 1.10.4. – Vile **-***** 1.10.5. – Bungalouri *-*** 1.10.6. – Cabane categoria *-*** 1.10.7. – Campinguri *-**** 1.10.8. – Sate de vacanță **-***	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
1.11. – Construcții de locuințe	vor fi prevăzute spatii verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
1.12.- Construcții industriale	vor fi prevăzute spatii verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

8.2. Consiliul Local al comunei Reci va asigura amenajarea de spatii verzi bine întreținute pe locurile neocupate cu clădiri sau reținute în vederea realizării unor viitoare investiții.

8.3. De asemenea, se va solicita în proiectul depus pentru obținerea autorizației de construire, menționarea felului în care vor fi tratate spatiile rămase libere, în special cele care sunt vizibile dinspre drumurile publice.

8.4. Se va acorda o importanță sporită amenajărilor peisagere și în special plantării spațiilor neconstruite cu arbori și arbuști autohtoni

8.5. Se va favoriza amenajarea în cât mai mare măsură a spațiului liber din interiorul proprietății, cu plantație joasă (grădini de flori, legume sau plantație agricolă), și se va urmări plantarea cât mai multor pomi fructiferi, arbori și arbuști.

8.6. Se încurajează, de asemenea, utilizarea vegetației ca element arhitectural sau pentru mascarea construcțiilor existente ori noi, cu volume care depășesc scara construcțiilor specifice zonei.

8.7. Nu sunt permise speciile exotice și fasonarea excesiv decorativă a arbuștilor.

I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE

9.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: – un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; – un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; – atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. – Servicii 1.3.8. – Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. – Mânăstiri 1.4.3. – Schituri 1.4.4. – Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. – Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. – Biblioteci 1.5.4. – Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. – Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. – Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. – Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ 1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. – Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. – Stadioane 1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele	un loc de parcare la 30 de persoane

Tipul dotării	Normă locuri parcare
rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.11. - Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	Nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor[4]
Hoteluri – apartament de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor[5]
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	Parcare proprie

Pentru construcțiile de turism se aplică norma de parcare care prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

9.2. Toate parcările sau garajele aferente clădirilor, precum si manevrele autovehiculelor, în orice zonă funcțională vor fi asigurate pe incinta beneficiarilor acestora. Se va evita amplasarea parcărilor aferente unei funcțiuni pe domeniul public.

I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

10.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

Tipul dotării	Normă amplasament
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	– accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; – accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru:

[4] În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

[5] În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

Tipul dotării	Normă amplasament
	accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: – alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; – platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: – alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; – parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: ●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală; ●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: ●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; ●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

Tipul dotării	Normă amplasament
	- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: ●● circulația carosabilă separată de cea pietonală; ●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; ●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; ●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; ●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Tipul dotării	Normă amplasament
	●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● accesuri la parcaje și garaje.

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

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

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

I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

11.2. Pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se va obține avizul organelor publice de specialitate, conform Ordinului 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Lucrările de construcție din zona drumurilor publice și din vecinătatea zonei de protecție a acestora trebuie să fie avizate de organele publice specializate (locale sau centrale), în funcție de categoria drumului.

11.3. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este făcută de Ministerul Transporturilor, care împreună cu S.N.C.F.R. stabilesc condițiile de amplasare și conformare ale construcțiilor din zona de protecție a căii ferate. La autorizarea acestor construcții se va ține seamă de Ordinul 158/1996 al Ministerului Transporturilor.

11.4. Amplasarea construcțiilor va ține seama și de zonele de servitute și de protecție a drumurilor conform Legii drumurilor 13/1974, HG 36/1996.

11.5. În cazul în care, se solicită autorizații de construire pentru construcții care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile administrației

locale, se va condiționa eliberarea lor de obligarea investitorului interesat să finanțeze aceste lucrări, sau vor fi respinse.

11.6. Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 de metri de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

11.7. Zona de protecție pentru albia minoră a cursurilor de râuri sau malurile lacurilor este delimitată de Regia Autonomă Apele Române împreună cu cadastrul funciar și deținătorii terenurilor riverane. Stabilirea lățimii acestei zone se va face ținând seama de Legea Apelor nr. 107/1996, Anexa 2 . Lățimea zonei de protecție este de 5 – 50 m.

Lățimea cursului de apă (m)	<10	10-50	51<
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

11.8. Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează de autoritățile locale, pe baza avizelor organelor de specialitate, ținând seama de Decretul nr. 1059/1967 .

Întreținerea si buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (puțuri, izvoare, fântâni) se asigură de către deținători prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară:

- Eliminarea în amonte a oricărei surse de poluare;
- Împrejmuirea pe o rază de 3 m;
- Taluzarea terenului din jur , în pantă spre exterior si betonarea acestuia.

11.9. Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

I.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

12.1. Învelitoarea :

a. Se vor menține șarpantele din lemn.

b. Geometrie simplă, în două sau patru ape, fără mansardări sau rupturi artificiale de pantă.

c. Panta acoperișului este dictată de tipul învelitorii: mai mare la șiță/șindrilă, ușor mai redusă la țiglă.

d. Structura se va adapta la forme care aceeași esență cu cele existente (dacă este posibil).

e. Nu se vor realiza pante inegale la acoperiș sau acoperișuri într-o singură apă, evitarea realizării de calcane;

f. Nu se vor prelua modele pentru realizarea elementelor de decor și a celor din componența acoperișului, care provin sau sunt inspirate din alte să se integreze în specific;

g. Elementele de lemn se vor trata (structurale sau de finisaj, din interior sau expuse intemperiilor) în funcție de riscul expunerii la degradări: anticarii, antifungic, ignifug, hidrofug și antimucegai; tratamentele aplicate nu trebuie să modifice structura fizică a lemnului, culoarea, să nu fie toxice pentru mediu și oameni;

h. Elementele din lemn nu se vor placa cu materiale impermeabile la vapori, care contribuie la apariția ciupercilor și a atacului biologic asupra lemnului (îmbrăcare în polistiren);

i. Se vor utiliza materiale tradiționale: țigla ceramică, draniță sau șindrila, tabla plană fălțuită (se recomandă realizarea unei soluții cu strat de aer ventilat, în special în cazul în care se utilizează podul sau acesta este izolat suplimentar la nivelul învelitorii), cu asigurarea hidroizolației cu membrane compatibile cu materialul ales;

j. Este interzisă folosirea tablei profilate, a tablei ondulate sau cutate, a membranelor bituminoase

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
Țiglă ceramică recuperată / manufacturată	Învelitoare de bază a caselor din zona Secuimii. Fabricată local din argilă. Culoare naturală terracotta.	RECOMANDAT	Se recomandă prioritar utilizarea țiglei ceramice de tip tradițional (solzi, cu capătul semicerc). Culoarea acceptată: terracotta natural. Nu se admit țigle din beton sau cu suprafața lucioasă.
Șiță / Șindrilă din lemn	Specifică zonelor montane și subcarpatice. Realizată local de dulgheri. Se îmbătrânește cenușiu-mat.	PERMIS	Permisă integral ca învelitoare tradițională. Elementele structurale din lemn vor fi protejate cu biocide care nu alterează culoarea naturală.

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
			Tratamentele care schimbă culoarea naturală a lemnului nu sunt acceptabile.
Tablă din titan-zinc sau tablă vopsită mat (nuanțe de gri, teracotă)	Utilizată istoric pe porțiuni mici ale acoperișului (streașina, pante mici, anexe). Nu era material de bază.	PERMIS LIMITAT	Permisă exclusiv pe porțiuni mici ale acoperișului (pante < 15°, copertine, streșini). Culori acceptate: nuanțe mate de gri-mediu sau terracotta. Interzis: tablă lucioasă, galvanizată la vedere, colorată în culori stridente.
Plăci sau panouri din fibrociment / beton	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Nu se admit plăci de fibrociment sau beton ca învelitoare în zone cu construcții tradiționale sau în situri protejate.
Tablă ondulată / profilată, bitum, carton asfaltat, membrane plastice	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Interzise în zona tradițională și în zonele de protecție ale siturilor culturale. Pot fi acceptate exclusiv pe anexe cu vizibilitate zero din spațiul public.

k. Este interzisă utilizarea învelitorilor din tablă cutată sau ondulată și din tablă zincată care reflectă puternic razele soarelui; se vor alege culori și nuanțe cât mai naturale sau neutre; evitarea culorilor stridente pentru materialele de învelitoare (albastru, roșu, galben etc.)

l. Paleta cromatică a învelitorilor cuprinde exclusiv tonurile naturale compatibile cu tradițiile constructive locale:



Terracotta / Țiglă arsă
PERMIS
Culoarea naturală a țiglei ceramice coapte. Tonuri calde de brun-portocaliu.

Terracotta-brun
PERMIS
Variație mai închisă, specifică unor tipuri de țiglă locală cu ardere la temperaturi mai ridicate.

Cenușiu-brun mat / Șindrilă
PERMIS
Culoarea specifică șindrilei și șiței după îmbătrânire naturală.

Gri mediu mat
PERMIS LIMITAT
Acceptat pentru tablă vopsită mat, pe suprafețe limitate.

m. Culorile învelitorii se vor aprecia față de contextul imediat (învelitorile clădirilor învecinate). Nu se admit diferențe cromatice mari față de fondul cromatic al satului.

n. Panourile solare/fotovoltaice se vor orienta spre interiorul lotului și se vor integra în planul acoperișului.

12.2. Soclul și pereții

a. Se vor utiliza materiale sau culori care nu contrastează cu imaginea tradițională,

b. Nu se vor utiliza materiale stridente prin textură sau culoare (suprafețe cu luciu sau care reflectă lumina, care au contraste puternice și muchii ascuțite).

c. Nu se vor utiliza tencuieli decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri).

d. Nu se vor utiliza culori stridente sau contrastante (de ex.: roz, ciclamen, violet, portocaliu, roșu ș.a.).

e. Pentru finisajele exterioare ale noilor construcții se vor utiliza soluții și materiale de construcție tradiționale (tencuială, lemn, cărămidă).

f. Pe fațade nu se vor crea desene, nu se vor marca muchii, diverse elemente arhitecturale sau schimbări de plan cu diferențe de culoare.

g. Fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, lambriuri sau alte placaje din diverse materiale (de exemplu, din material plastic sau tablă) sau cu placaje din diverse materiale care imită aparența unui material natural.

12.3. Finisajele de fațadă

Vor respecta specificul tradițional al satelor secuiești, astfel:

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
Lemn, scânduri, șipci, dulapi (fațade ventilate)	Material de bază al arhitecturii rurale secuiești. Montat vertical sau orizontal, cu goluri de ventilare.	RECOMANDAT	Se recomandă ca material prioritar pentru fațadele clădirilor noi din zona tradițională. Lemnul netratat (sau tratat cu soluții incolore) este preferat. Se admit și produse pe bază de lemn (dulapi lamelar, OSB tratat exterior) dacă aspectul final este cel al lemnului natural.
Tencuială de var / tencuială drișcuită fin	Prezentă la construcțiile mai vechi sau cu statut social mai ridicat. Aplicată pe chirpici, piatră sau cărămidă.	PERMIS	Permisă pentru fațadele construcțiilor noi și pentru reabilitarea celor existente. Finisajul drișcuit fin este preferat față de cel sclivisit sau plastic. Se interzic tencuielile de ciment pe clădirile vechi.
Piatră locală aparentă (gresie, calcar, andezit)	Utilizată la fundații, socluri și, mai rar, la pereți în zonele cu disponibilitate locală.	PERMIS	Permisă ca material de soclu sau accent. Piatra adusă din alte regiuni sau piatra neregulată este mai puțin recomandată. Nu se admit placaje din piatră artificială sau reconstituită.

Material / Finisaj	Utilizare tradițională	Permis / Interzis	Observații
Cărămidă aparentă	Utilizată tradițional doar la unele construcții cu caracter de reprezentare (mori, școli, primării). Rare în zona rurală.	PERMIS LIMITAT	Se poate accepta ca material de accent sau soclu. Cărămida aparentă extinsă pe întreg volumul casei nu este specifică locului și va necesita justificare prin studiu de integrare.
Tencuieli termosistem (polistiren expandat + tencuială subțire)	Absent din tradiția locală.	INTERZIS (în ZCP/ZP)	Interzis pe clădirile cu valoare istorică. Poate fi acceptat excepțional pe clădiri noi fără valoare istorică, dacă finisajul exterior imită aspectul tencuielii de var tradiționale (nu lucioase, nu plastice).
Placaje ceramice mari, faianță, gresie externă	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Nu se admit placaje ceramice glazurate sau lucioase pe fațadele vizibile din spațiul public.
Panouri compozite metalice / aluminiu aparent	Absente din tradiția locală.	INTERZIS	Interzise în zona tradițională și în zona de protecție a monumentelor.

- Culorile de mai jos **sunt incompatibile** cu specificul local și **sunt interzise** pe fațadele vizibile din spațiul public:

Roz viu / fucsia **INTERZIS** *Culori saturate cu caracter decorativ nepotrivit contextului rural*	**Verde intens** **INTERZIS** *Interzis pe fațade; culoarea verde se rezervă exclusiv vegetației*	**Albastru intens / cobalt** **INTERZIS** *Culori de intensitate mare, fără corespondent în tradiția locală*	**Portocaliu / roșu viu** **INTERZIS** *Culori saturate incompatibile cu imaginea satului*
Gri metalic / tablă lucioasă **INTERZIS** *Reflectanță ridicată - degradează peisajul cultural. Interzis ca învelitoare*	**Negru / gri închis pur** **INTERZIS** *Interzis pentru învelitori; inadecvat contextului local*		

12.4. Tâmplăria și golurile:

a. Tâmplăriile se vor realiza din lemn (masiv sau stratificat);

b. Nu se va utiliza tâmplăria din PVC pe cât posibil, iar când aceasta este utilizată la construcțiile noi se recomandă evitarea celor cu folii autocolante care imită lemnul

c. Culorile utilizate vor fi cât mai aproape de culoarea naturală a elementelor constructive, discrete, evitându-se culorile stridente la elementele de tâmplărie.

d. Este interzisă utilizarea elementelor decorative și a formelor nespecifice zonei

e. Se va utiliza feroneria în culori discrete, naturale, nestrălucitoare, eventual realizată din fier forjat (culoare închisă, mată), excluzând variantele din inox.

f. La locuințe se interzice montarea pe fațade a grilajelor cu desene complicate sau din profile din oțel.

g. Se va utiliza geamul clar; geamul termoizolator, dublu sau triplu-strat.

h. Este interzisă folosirea geamului cu efect de oglindire, reflectorizant, colorat, fumuriu sau utilizarea foliilor care creează aceste efecte și a geamurilor care ies din planul ferestrelor (geam bombat).

i. Se va utiliza paleta de culori pentru fațade și tâmplărie **compatibilă** cu tradiția constructivă locală și cu imaginea peisajului cultural:

Alb-cald / tencuială naturală **PERMIS** *Tencuială de var tradițională, nuanță caldă. Culoarea de bază a fațadei.*	**Bej-ocru deschis** **PERMIS** *Variație permisă a fondului de fațadă, în gama ocru-bej.*	**Ocru mediu / lut** **PERMIS** *Nuanță pământie caldă, specifică zonei. Compatibilă cu lemnul și țigla.*

Lemn nou / natural **PERMIS** *Culoarea naturală a lemnului proaspăt, netratat. Acceptabilă - va căpăta patina cenușie odată cu trecerea timpului.*	**Lemn îmbătrânit / cenușiu-brun** **PERMIS** *Culoarea specifică a lemnului netratat după expunere. Cea mai valoroasă estetic în peisaj.*	**Terracotta / țiglă arsă** **PERMIS (învelitoare)** *Culoarea țiglei ceramice tradiționale. Permisă exclusiv pentru învelitoare.*	**Brun-roșcat / șindrilă** **PERMIS (învelitoare)** *Culoarea șindrilei și șiței din lemn. Specific tradițional pentru învelitori.*

12.5. Amenajări exterioare

a. Spațiul amenajat în interiorul curților pentru circulații, utilizarea curentă și/sau parcarea autovehiculelor se va dimensiona în funcție de strictul necesar, favorizându-se spațiile plantate.

b. Este interzisă amenajarea unor platforme betonate în interiorul curților. Pentru acces și pentru amenajarea spațiului neplantat din interiorul curților se vor utiliza soluțiile care permit infiltrarea în sol a apelor pluviale (alei pietruite sau realizate din dale care, de preferință, nu vor fi dispuse în suprafețe continui – dale înierbate).

c. Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu pietriș sau piatră de râu, cu dale de piatră cioplită, lemn, cărămidă refolosită sau vor fi

alei înierbate sau pietruite. Culorile dalelor și platformelor vor fi cele ale materialelor folosite (naturale), nu se vor folosi pigmenți pentru colorarea suprafețelor. Nu se recomandă utilizarea pavajelor din beton amprentat.

d. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite sau cu elemente (dale) înierbate. Se va evita betonarea și asfaltarea suprafețelor aferente circulațiilor sau staționării automobilelor și trasarea marcajelor. Atunci când este necesară crearea unor platforme asfaltate sau betonate, acestea se vor dimensiona în funcție de strictul necesar

e. Mobilierul exterior va fi realizat din materiale naturale, respectând specificul local. Acesta va fi realizat cu volume și forme simple și va fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori.

f. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.

g. Prin amenajările exterioare nu vor fi obturate elementele importante naturale sau construite de peisaj (construcții de valoare istorică sau ambientală, vegetație semnificativă etc.).

h. Se vor reface aliniamentele existente la nivel stradal prin plantare cu pomi fructiferi sau alte soiuri vegetale specifice

i. Se va urmări crearea de suprafețe de circulație permeabile, cu pavaj din piatră și se evita folosirea betonului și asfaltului, drenajul va fi realizat prin rigole deschise, înierbate

j. Pentru amenajarea curții vizibile din spațiul public nu se vor utiliza fântâni arteziene, jardiniere, statuete, căderi de apă și ansambluri de roci decorative, ansambluri sau elemente rustice (care cu flori, bănci și foișoare); pentru amenajarea peisageră nu sunt recomandate plantele exotice

k. Pentru aleile de acces și trotuare vor fi utilizate materiale care permit infiltrarea apelor meteorice (pietriș, dale înierbate).

l. Parcarea și amenajarea spațiilor de parcare pentru autovehicule se vor face în incinta proprie, în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

m. Pentru spațiul public aferent proprietății se va păstra în cea mai mare parte solul și vegetația existentă și, eventual, plantarea acestuia (spații verzi amenajate, plantații de aliniament), se interzice realizarea unor trotuare betonate sau asfaltate (acestea pot fi din pietriș sau dale prefabricate).

n. Executarea mobilierului exterior se va realiza din materiale naturale. Acestea vor fi realizate cu volume și forme simple și vor fi o prezență discretă în amenajarea spațiului public, atât prin amplasare, cât și prin conformare, materiale sau culori. Nu vor fi utilizate materialele strălucitoare, inox, plastic, fibră de sticlă.

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE

ZONA DE LOCUIRE - L

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiectiv propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

FUNCȚIONAL

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, locuințe hibride de tip vagon;
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

MORFOLOGIC:

- tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice), discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu prin înlocuirea în ultimii ani a unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale localității, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde ridicate, valorificarea terenului intravilan, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Pentru comuna RECI, zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de locuire
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit
L1a – CP1 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate
L1a – CP2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în zone dezvoltate planificat
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a + L1a- CP1+L1a- CP2 + L1b + L2

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- căi de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1a- CP1+L1a- CP2 + L1b

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția respectării indicatorilor urbanistici maximali impuși prin prezentul regulament și intervenția să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea

funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.

L1a-CP1 + L1a-CP2

- Nu se admite creșterea regimului de înălțime existent.

L1a + L1b + L2

- Se admit funcțiuni comerciale (comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică), servicii profesionale (servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii - cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni descrise mai sus cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a + L1a- CP1+L1a- CP2 + L1b + L2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea și / sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- activități de creștere comercială a animalelor;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a + L1a- CP1+L1a- CP2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)
Izolat	500	12 (15 recomandat)

L1b - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)
Izolat	500	12 (15 recomandat)

L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front la stradă (m)
Izolat	500	15

NOTĂ:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2

Fiind zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcţiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcţiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2 + L1b

- Se păstrează caracteristicile țesutului constituit existent, cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor;
- În cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile de construibilitate mai sus expuse, se va elabora PUD prin care va fi evidențiată modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament din punct de vedere al utilizării funcționale, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor și satisfacerea exigențelor sanitare și de siguranță în exploatare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2

Fiind zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcţiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcţiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

Se va menține regimul de construire discontinuu cu aliniere la stradă și amplasarea clădirilor cu latura scurtă spre stradă cu precădere în zonele constituite și pe străzile principale

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile.

L1b + L2

- Pentru păstrarea caracterului specific secuiesc de construire pe parcela se instituie o banda de construibilitate definita pe o adâncime de 50 m de la aliniament. Orice construcţie noua se va încadra in limitele acestei benzi cu respectarea celorlalte prevederi din prezentul RLU. Restul terenului rămas in afara benzii de construibilitate va rămâne teren agricol in care vor fi permise doar amplasarea anexelor agricole conform legislației in vigoare. Nu este permisa construirea peste adâncimea maxima de 50 metri a benzii de construibilitate.

L1b

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor

de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L2

- în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;

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

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2

- Fiind zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcţiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcţiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

L1b + L2

- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane;
- Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei pentru a permite accesul facil al echipajelor de intervenție în caz de urgență;

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2

- Fiind zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcțiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcțiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

L1b + L2

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2 + L1b + L2

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări), cu o lățime minimă de 4,00m;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2 + L1b + L2

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime va respecta caracterul zonei.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit	P+M (5,00m la cornișă)
L1a – CP1 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă)
L1a – CP2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă)
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în zone dezvoltate planificat	P+M (5,00m la cornișă)
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou	P+M (5,00m la cornișă)

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2 + L1b + L2

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu respectarea indicatorilor din prezentul regulament;
- În intersecțiile importante pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45˚ în plan vertical față de planul fațadei;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2 + L1b + L2

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2 + L1b + L2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap. I.8.
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Astfel, minim 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate(de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1a + L1a-CP1 + L1a-CP2

- Se va păstra caracterul specific zonei.

L1b + L2

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac (piatră naturală sau beton) de 0.30-0,50 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
L1a - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit	P+M (5,00m la cornișă)	**30%**	0.5
L1a – CP1 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă)	**30%**	0.5
L1a – CP2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut constituit în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă)	**30%**	0.5
L1b - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în zone dezvoltate planificat (prin PUZ-uri)	P+M (5,00m la cornișă)	**20%**	0.3
L2 - Subzonă locuințe individuale și funcțiuni complementare în țesut nou	P+M (5,00m la cornișă)	**30%**	0.5

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.

ZONA MIXTĂ - M

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în arealele centrale ale trupurilor de intravilan și în zonele de regenerare sau restructurare urbană.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu nuclee comerciale și de servicii în arealele centrale ale trupurilor de intravilan.

Zona mixtă este de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale, etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

- Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a localității sub formă de centre de cartier și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate;
- Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată, atât funcțional, cât și morfo-structural;
- Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurație haotice actuale a zonelor respective.

Pentru comuna RECI, zona mixtă este alcătuită din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei mixte
M1 - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală
M1 – CP - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală în cadrul zonei protejate
M2 - Subzonă mixtă unități industriale, birouri, comerț, servicii și mică producție
M3 - Subzonă mixtă locuire, servicii, comerț, turism, agrement și sport

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M1 + M1-CP + M2 + M3- sunt admise următoarele utilizări:

- Instituții, servicii și echipamente publice (servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, lăcașuri de cult, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto.

M1 + M1 - CP + M3 - sunt admise în plus următoarele utilizări:

- Locuințe individuale cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Locuințe individuale cu partiu obișnuit.

M3 - sunt admise următoarele utilizări în plus:

- Unități turistice: hoteluri, moteluri, pensiuni, camping / glamping;
- Spații de campare pentru rulote și echipamentele tehnico-edilitare necesare funcționării;
- Unități de recreere: Săli de spectacole, de cinema
- Amenajări pentru sport în spații închise sau în aer liber: terenuri de sport; Săli de sport și anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- Terenuri de joacă

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

M2 – sunt admise în plus următoarele utilizări:

- Sedii ale unor firme și clădiri de birouri ale entităților economice care își desfășoară activitatea în zonă;
- Săli de evenimente
- Depozitare mic-gros;
- Depozite en-gros;
- Show-room pentru diferite produse de larg consum;
- Hipermarket-uri/ supermarketuri;
- Activități industriale și productive nepoluante;
- Comerț de gros;
- Spatii pentru alimentație publică;
- Conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto;
- Activitățile nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

M1 + M1 - CP + M2 + M3 - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- Pentru edificarea noilor dotări de interes public este obligatorie realizarea documentațiilor PUD în vederea detalierii retragerilor necesare conform normelor specifice în vigoare și a normativelor tehnice și pentru stabilirea acceselor, circulațiilor și parcajelor în zonă;

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- In cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau de contaminare a solului;
- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.
- Pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

M1-CP

- Nu se admite creșterea regimului de înălțime existent.

M1 + M1 - CP

- Se admite menținerea celor două construcții destinate locuirii colective situate pe Strada Principală în proximitatea Primăriei Reci cu condiția ca aceste construcții să nu fie extinse în plan sau ca număr de niveluri / unități locative.

M2

- Activitățile industriale existente vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Extinderea activităților industriale existente va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M1 + M1 - CP + M2 + M3 - se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Creșterea animalelor în scop comercial;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

M2

- Locuire;
- Creșterea animalelor în scop comercial;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

M1 + M1 - CP

- Fiind amplasate in zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcțiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcțiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

M2 + M3

- Pentru zona mixtă se impune amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat;

M2

- Terenul trebuie să aibă minim 1200 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri;

M3

- Pentru locuire in zone neconstruite se impune lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri

M1 + M1 - CP

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp.
- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

M1 + M1 - CP

- Fiind amplasate in zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcţiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcţiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.
- Se va menține regimul de construire discontinuu cu aliniere la stradă și amplasarea clădirilor cu latura scurtă spre stradă cu precădere în zonele constituite și pe străzile principale
- Pentru păstrarea caracterului specific secuiesc de construire pe parcela se instituie o banda de construibilitate definita pe o adâncime de 50 m de la aliniament. Orice construcție noua se va încadra in limitele acestei benzi cu respectarea celorlalte prevederi din prezentul RLU. Restul terenului rămas in afara benzii de construibilitate va rămâne teren agricol in care vor fi permise doar amplasarea anexelor agricole conform legislației in vigoare. Nu este permisa construirea peste adâncimea maxima de 50 metri a benzii de construibilitate.

M2 + M3

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

o retragerile se vor stabili prin PUZ, cu următoarele excepții:

- În zonele cuprinse în limitele intravilanului existent (în zonele constituite) clădirile vor fi dispuse față de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente
- În cazul dispunerii clădirilor pe aliniament, înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1

- Fiind amplasate in zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcţiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcţiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

M2 + M3

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor, distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și

din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

M1 + M1 - CP

- Fiind amplasate in zone constituite pe parcelar tradițional secuiesc, pentru construcţiile noi se vor menține obligatoriu caracteristicile țesutului existent, parcelar, amplasarea construcţiilor, volumetrie, regim de înălțime, toate caracteristicile specifice modului de construire secuiesc.

M2 + M3

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

M1 + M1 - CP

- se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei (în cazul intravilanului existent 2001);

M1 + M2 + M3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1 + M1 - CP + M2 + M3

- Se vor respecta prevederile Cap.I.9
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
M1 - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală	P+M** (5,00m la cornișă)
M1 – CP - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă)
M2 - Subzonă mixtă unități industriale, birouri, comerț, servicii și mică producție	P+M (5 m la cornișă) În cazul unităților industriale P+1E (10,00m la cornișă)
M3 - Subzonă mixtă locuire, servicii, comerț, turism, agrement și sport	P+M** (5,00m la cornișă)

** Pentru clădirile de locuințe colective existente care depășesc in momentul de fata regimul maxim de înălțime admis se păstrează RMH pana la dispariția/ desființarea imobilelor. Pentru construcțiile noi regimul maxim de înălțime va fi cel stabilit prin prezentul RLU.

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG sau nu se autorizează.

M1 + M1 - CP

- în această zonă se va respecta alinierea cornișelor existente (în cazul intravilanului existent 2001) în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind impactul noii volumetrii.

M2 + M3

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea;
- Pentru clădirile înalte (peste 15 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație;
- În intersecțiile importante se admite unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute;
- Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- Orice derogare de la regimul de înălțime se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

REGULI PARTICULARE PENTRU COMERȚ

- Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra;
- Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente. Nu se vor autoriza conversii/accese/extinderi parțiale de parter comercial;

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală;
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când spațiul respectiv este deschis.

M1 + M1 - CP + M2 + M3

- Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1 + M1 - CP + M2 + M3

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

M1 + M1 - CP + M2 + M3

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**

- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1 + M1 - CP

- se va respecta tipul specific secuiesc de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac (piatră naturală sau beton) de maxim 0,30-0,50 metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional;

M2

- Se recomandă separarea terenurilor cu garduri opace de 2.00 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac (piatră naturală sau beton), dublate de gard viu;
- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi opace, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.30 metri și vor putea fi dublate de gard viu;

M3

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
M1 - Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală	P+M** (5,00m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **35%**	0.6
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **30%**	0.5
M1 - CP- Subzonă mixtă servicii, comerț și locuire individuală în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă)	**30%**	0.5
M2 - Subzonă mixtă unități industriale, birouri, comerț, servicii și mică producție	P+M (5 m la cornișă) În cazul unităților industriale P+1E (10,00m la cornișă)	50%	1.0
M3 - Subzonă mixtă locuire, servicii, comerț, turism, agrement și sport	P+M** (5,00m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **35%**	0.6
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **30%**	0.5
** Pentru clădirile de locuințe colective existente care depășesc in momentul de fata regimul maxim de înălțime admis se păstrează RMH pana la dispariția/ desființarea imobilelor. Pentru construcțiile noi regimul maxim de înălțime va fi cel stabilit prin prezentul RLU.			

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG sau nu se autorizează.

ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE / SERVICII / COMERȚ - IS

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere) situate dispersat la nivelul intravilanului localității.

Această zonă de servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând nuclee de servicii în zonele foarte accesibile ale localității.

Pentru comuna RECI, zona de instituții publice, servicii și comerț este alcătuită din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de servicii
IS – Subzonă instituții publice, comerț și servicii
IS - CP - Subzonă instituții publice, comerț și servicii în cadrul zonei protejate

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – IS –

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
IS + IS-CP

- Instituții și echipamente publice;
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție;
- Dotări de sănătate;
- Dotări de învățământ;

- Dotări culturale;
- Dotări administrative;
- Lăcașuri de cult;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Comerț cu amănuntul;
- Supermarketuri / Hypermarketuri;
- Piețe agroalimentare;
- Ansambluri comerciale;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- Spații verzi amenajate;
- Locuire de joacă pentru copii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
IS + IS-CP

- Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
IS + IS-CP

- Locuire;
- Construcții anexă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;

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

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

IS + IS-CP

- se impune amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat;
- se impune ca terenul să aibă minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri pentru dotările de utilitate publică.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

IS + IS-CP

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea caracteristică a străzii;

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

IS + IS-CP

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de 3.00 metri pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

IS + IS-CP

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu încăperi în care se desfășoară activități permanente; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, dacă fronturile opuse conțin încăperi tehnice (ex. spații depozitare, grupuri sanitare, casa scării, etc.).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

IS + IS-CP

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS + IS-CP

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
IS – Subzonă instituții publice, comerț și servicii	P+M (5 m la cornișă)
IS - CP - Subzonă instituții publice, comerț și servicii în cadrul zonei protejate	P+M (5,00m la cornișă) În cazul conacului și casei Antos P+M (9,00m la cornișă)

- Înălțimea maxim admisibilă în planul fațadei nu va depăși P+M (5 metri la cornișă), cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii;
- Orice derogare de la regimul de înălțime se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS + IS-CP

- Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS + IS-CP

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

IS + IS-CP

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS + IS-CP

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională		Regim de înălțime	POT	CUT
IS – Subzonă instituții publice, comerț și servicii	Educație	P + M 5,00m la cornișă)	25%	0,4
	Culte		30%	0.5
	Sănătate		20%	0.3
	Administrație publică		35%	0.6
	Cultură		35%	0.6
	Comerț și servicii		35%	0.6
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activității		
IS – CP - Subzonă instituții publice, comerț și servicii în cadrul zonei protejate		**35%**	0.6	P+M (5,00m la cornișă) În cazul conacului și casei Antos P+M (9,00m la cornișă)

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituții specializate.

Pentru comuna RECI, zona de gospodărie comunală este alcătuită din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de gospodărie comunală
G1 - Subzonă cimitire
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

G2 - Conform legislației în vigoare, construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;

- Birouri autonome;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- Captări de apă, stații de pompare rezervoare de apă;
- Posturi/ stații de transformare;
- Centrale termice;
- Stații de reglare/ măsurare gaz;
- Antene GSM;
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
- Construcții aferente rețelelor tehnico – edilitare;
- Stație de epurare;
- Depozite de carburanți;
- Alte instalații edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

G1 + G2

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G1

- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;

- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

G2

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

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

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

G1

- Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de 2,50x 1,20 m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului;
- Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de 0,50x0,50 m.

G2

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un PUZ sau PUD și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament;
- Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

G2

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria a III-a.

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

G1 + G2

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

G1 + G2

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

G1 + G2

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 + G2

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

- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Subzonele funcționale ale zonei de gospodărie comunală	Regimul de înălțime
G1 - Subzonă cimitire	P (5,00m la cornișă)
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară	Conform proiectelor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

G2

- Conform legislației în vigoare;
- În toate cazurile se vor respecta normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice;
- Se vor asigura puncte de apa; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apa;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

G2

- Conform legislației în vigoare;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

G1

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minimum 5% din suprafața totală a cimitirului.

G2

- Conform legislației în vigoare;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

G1

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

G2

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Subzonele funcționale ale zonei de gospodărie comunală	Regimul de înălțime	POT	CUT
G1 - Subzonă cimitire	P (5,00m la cornișă)	10%	0.10
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară	Conform proiectelor tehnice		

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare) conform cerințelor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populației actualizat.

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin impunerea realizării de perdele de protecție din vegetație înaltă (suficient de înaltă cât sa acopere vizual zona de producție/depozitare – in special pentru fabrica de cherestea), fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, situate in interiorul zonelor de producție.

Pentru comuna RECI, zona activităților productive este alcătuită din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de activități productive
A1 – Subzonă activități agrozootehnice
A2 - Subzonă activități industriale și depozitare

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

A1 + A2

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesita suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii;
- Parcaje;
- Activități comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren (comerț specific activităților derulate);
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

A1

- Creșterea efectivelor de animale.

A2

- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Comerț alimentar și spații pentru alimentație publică cu acces limitat;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații carburant;
- Unitățile industriale nepoluante;

- Unități depozitare;
- Servicii specifice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
A1 + A2

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - producție manufacturieră;
  - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
A1 + A2

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a unităților medicale, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport, cultură și culte;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Activități care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

A1 + A2

- Conform necesităților tehnologice și a normelor specifice;

- Se recomandă ca suprafața parcelelor să fie de minim 3000 mp. și un front minimum la stradă de 30.00 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

A1 + A2

- Retragerile de la aliniament nu pot fi mai mici de 7.50 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 + A2

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 7.50 metri;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 7.50 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se va respecta o retragere de minimum 7.50 metri de la această limită pentru realizarea perdelelor de vegetație de protecție ce separă cele două zone.

A2

- Se vor asigura obligatoriu perdele plantate de protecție în cadrul incintei perimetral.

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

A1 + A2

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 7,50 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt dispuse accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

A1+ A2

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minimum 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 + A2

- Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1 + A2

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
A1 - Subzonă unități agrozootehnice	P (5,00m la cornișă)
A2 - Subzonă unități industriale și depozitare	P (10,00m la cornișă)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2

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

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

A1 + A2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament, limite laterale și posterioare vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca terasele neutilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2

- Împrejmuirile spre stradă vor fi opace, cu înălțimi de minimum 2.00 metri din care un soclu de 0.60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
A1 – Subzonă activități agrozootehnice	P (5,00m la cornișă)	50%	0.50
A2 – Subzonă activități industriale și depozitare	P (10,00m la cornișă)	50%	0,50

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament si pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate si aflate in termen de valabilitate se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la dispariția/ desființarea imobilelor respective. Din acest paragraf sunt excluse modificările de funcțiune in sensul in care pentru modificarea funcțiunii într-un imobil din categoria de mai sus se aplica noii indicatori propuși prin PUG.

ZONA SPAȚII VERZI - V

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

Subzonele funcționale ale zonei spațiilor verzi
V1 - Subzonă spații verzi, sport și agrement
V1 - CP - Subzonă spații verzi, sport și agrement în cadrul zonei protejate
V2 - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă
V2 - CP - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă în cadrul zonei protejate

Pentru noi parcuri, baze de agrement, parcuri de distracții și pentru noile complexe și baze sportive este necesară elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

V1 + V1-CP

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- Parcaje;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

V2 + V2-CP

- Conform legilor și normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

V1 + V1-CP + V2 + V2-CP

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 + V1-CP + V2 + V2-CP

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

V2+V2-CP

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

V1+V1-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

V1+V1-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1+V1-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

V1+V1-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

V1 + +V1-CP+V2+V2-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului
- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1+V1-CP

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1+V1-CP

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
V1 - Subzonă spații verzi, sport și agrement	P (5.00 m la cornișă cu excepția instalațiilor)
V1 - CP - Subzonă spații verzi, sport și agrement în cadrul zonei protejate	P (5,00m la cornișă cu excepția instalațiilor)
V2 - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă	Nu este cazul
V2 - CP - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă în cadrul zonei protejate	Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1+V1-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1+V1-CP

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Clădirile ce adăpostesc funcțiunile admise în aceste zone vor fi dotate și echipate corespunzător;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.).

V2+V2-CP

- Fără obiect.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

V1 + +V1-CP+V2+V2-CP

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1+V1-CP

- Conform normelor specifice existente;
- Se recomandă împrejmuiri transparente de 0,90 metri înălțime din care un soclu opac de 0,30 metri dublate de gard viu;
- Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,50 metri terenul

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

V2+V2-CP

- Fără obiect.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
V1 - Subzonă spații verzi, sport și agrement	P (5,00 m la cornișă cu excepția instalațiilor)	10%	0.10
V1 - CP - Subzonă spații verzi, sport și agrement în cadrul zonei protejate	P (5,00m la cornișă cu excepția instalațiilor)	10%	0.10
V2 - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă	Nu este cazul.		
V2 - CP - Subzonă spații verzi de protecție aferentă cursurilor de apă în cadrul zonei protejate	Nu este cazul.		

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul National de Apărare, Ordine Publică și Siguranța Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special **se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism** și se autorizează și se execută in condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/IMCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M40/59/2.868 /C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, daca urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. **nu este necesară sau obligatorie** pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spatiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcela **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(5) Imobilele încadrate in categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

Notă: Zona funcțională **DS – Zona terenurilor cu destinație specială** va include exclusiv prevederile menționate în prezenta anexa. Potrivit HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism art. 2 alin (2), aceasta **nu va cuprinde niciun fel de specificații și reglementări** privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T. și H max etc. Indicatorii urbanistici pot fi recomandabili și **nu** obligatorii.

În cazul în care se impun alte prevederi pentru imobile cu destinație specială administrate de o alta instituție din Sistemul National de Apărare, Ordine Publica și Siguranța Națională, atunci piesele scrise și desenate ale documentației vor fi structurate astfel încât zona funcțională **DS – Zonă cu destinație specială** sa dispună subzone funcționale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – DS -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
DS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
DS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
DS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

DS

- Conform normelor specifice în vigoare.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

ZONA TRANSPORTURI - T

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de transporturi
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;

- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Învelitori pe structură ușoară.

T2

- Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare, etc.);
- Spații plantate, plantații de aliniament și de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

T1 + T2

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și post-utilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

T1

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
  - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
  - Autostrăzi - 50 m.;
  - Drumuri naționale - 22 m;
  - Drumuri județene - 20 m;
  - Drumuri comunale - 18 m;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor – conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998;
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.(Sursa: OUG 12 / 1998);
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate (Sursa: OUG 12 / 1998);
- Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

T1 + T2

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
  - modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - Panouri independente de reclamă publicitară;

T2

- În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții și instalații neferoviare supraterane cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLELE 4 – 7:

T1 + T2

- conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

T1 + T2

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

T1 + T2

- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

T1 + T2

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră	Nu este cazul
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară	

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

T1 + T2

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

T1 + T2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8;

- Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF/indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1

- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.)
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

T2

- Zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate în intravilanul comunei Reci conform normativelor și legislației în vigoare;
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 20 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

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

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
T1 - Subzonă transporturi rutiere	Nu este cazul.		
T2 - Subzonă transporturi feroviare	Nu este cazul.		

- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

H - ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației sau, după caz, retenției apei pe teritoriul localităților si în afara acestora, pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării și are în compunere albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor și bălților naturale, cuvetele lacurilor de acumulare la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

Satisfacerea cerințelor de apă ale populației are prioritate față de folosirea apei în alte scopuri, restrângerea utilizării apei potabile pentru populație, în folosul altor activități fiind interzisă.

De asemenea, au prioritate, față de alte folosințe, alimentarea cu apă pentru animale, refacerea rezervei intangibile de apă pentru incendii, precum și debitele necesare menținerii echilibrului ecologic al habitatului acvatic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- In zona construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și cele aferente sunt permise toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservesc obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier.
- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire si combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, șanțuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatării si întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise.
- Dotările unităților întreprinderilor de profil la nivel teritorial ;
- Lucrări de poduri și modernizări de poduri, punți pietonale și altele asemenea;
- Amenajări pentru agrement ;

- Orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- Spații verzi și amenajări peisagistice
- Căi de comunicație (rutieră și feroviară, inclusiv pietonală)
- Construcții tehnico -edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Orice construcție care, prin amplasare și funcționare, nu va afecta buna desfășurare a gospodăririi apelor și protecției cursurilor de apă, precum și amenajarea complexă a cursurilor de apă pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării.
- În zona de protectie a cursurilor de apă, construcțiile și amenajările se vor autoriza cu condiția respectării condițiilor stabilite de Legea apelor (actualizată) nr. 107/1996, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare și construcție
- În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact și a Acordului de mediu) ;
- Oricare din funcțiunile compatibile pe terenurile agricole adiacente, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoaterea din circuitul agricol și al Autorității Naționale „Apele Române” pentru utilizarea resursei de apă ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă ;
- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa.
- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la

obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

- Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apa potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a stațiilor de epurare.
- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd :
  - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
  - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, helești sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare ;
  - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos ;
  - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase ;
  - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop ;
  - aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase ;
  - spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
  - deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor ;
  - depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase ;

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

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

- Fără obiect.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Fără obiect.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Fără obiect.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, sunt instituite zone de protecție pentru:

- albia minoră a cursurilor de apă pentru următoarele lățimi de albie minoră :
  - curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 5 m ;
  - curs de apă 10 – 50 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 15 m
  - curs de apă peste 51 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă = 20 m ;
- suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică :
  - indiferent de suprafață = 5 m, la care se adaugă eventual zona de protecție stabilită prin studiu ;
- suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape :
  - curs de apă sub 10 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 2 m;
  - curs de apă 10 – 50 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 3 m;
  - curs de apă peste 51 m – lățimea zonei de protecție în lungul cursului de apă regularizat = 5 m;
  - canale de derivație de debite – lățimea zonei de protecție de-a lungul canalului de derivație = 3 m;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor :
  - lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor = 4 m spre interiorul incintei ;
  - baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale = 20 m în jurul acestora
- construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor:

- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice = 2 m în jur
- borne de microtriangulație, foraje, drenaje, aparate de măsurarea debitelor = 1 m în jurul acestora;
- forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători = 1,5 m în jurul acestora ;
- Terenurile aflate în zona de protectie (cuprinsă de la zona de siguranță si marginea exterioară a albiei minore) rămân în gospodărirea acelora care au în proprietate sau administrație cursul de apă, lacul, balta sau acumularea, cu folosința respectivă.
- Autorizarea construcțiilor și respectiv, amplasarea lor se va face cu respectarea zonelor de siguranță a cursurilor de apă, lacuri, bălți, amenajări hidrotehnice, etc. conform Legii 107/1996 – Legea apelor si a celor emise de alte organisme de reglementare.
- Toate lucrările din zona cursurilor de apă, lacurilor și bălților și în zonele lor de protectie, precum și în zonele cunoscute ca fiind afectate de inundații și băltiri accidentale istorice se autorizează numai cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, cu avizul conform al administratorului si respectarea normelor tehnice de construcție.
- La proiectarea intervențiilor asupra cursurilor de apă sau a celor stătătoare se va tine seama de categoria funcțională, de clasa tehnică, de profilurile transversale, stabilite conform Legii 107/1996 – Legea apelor si în conformitate cu toate deciziile si actele normative emise de Administrația Națională „Apele Romane".
- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de construcții și instalații amplasate în zona cursurilor de apă, lacurilor, bălților și a construcțiilor hidrotehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

- Toate lucrările din zona cursurilor de apă se autorizează numai cu avizul conform al administratorului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție si exploatare, pe baza documentației tehnice și/sau PUZ cu regulament aferent aprobat. Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Se vor respecta prevederile Cap.I.9 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- In zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape și construcțiile aferente (H) pot fi amplasate parcaje în

urma studiilor specifice de circulație și PUZ cu regulament aferent aprobat, fără a se afecta siguranța și fluiditatea liberei curgeri a apei.

- Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care, prin specific (de exemplu – funcțiunile de agrement) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Fără obiect.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap. I.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

Se vor respecta prevederile cap. I.8, cu următoarele condiționări:

- Se vor realiza spații verzi la construcțiile din zona funcțională construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape în special în zonele de protecție instituite și numai cu avizul factorilor interesați.
- Spațiile verzi vor avea rol de protecție și rol estetic, studiile de peisaj și alte documentații de specialitate vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate.
- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor de apă și a acumulărilor (lacuri sau bălți) acolo unde au fost prevăzute prin proiecte.
- Pentru construcții specificate pentru protecția malurilor, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate ;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranță, securizarea activităților din zonă si vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private
- Împrejmuirile vor fi realizate din gard viu si care să aibă înălțime mică (0,60 m - 1,00 m), dacă necesitățile funcționale si de securitate permit.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice
Prevederile specifice monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora, siturilor arheologice, zonelor de protecție ale acestora, Zona Construită Protejată, obiective propuse pentru clasare și zona de protecție provizorie, clădiri cu valoare arhitecturală, ambientală și istorică se aplică conform Cap. I.7 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Este interzisă amplasarea de construcții în zonele cu riscuri naturale, cu excepția acelor construcții și amenajări care au drept scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică:

- Căi de comunicație: autostradă, drum ocolitor, drumuri de legătură, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin)
- Lucrările pentru protecția mediului:
  - Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement;
  - Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
  - Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă/ lacurilor;
  - Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților.

EX1 – Zone rezervate pentru activități agricole;
EX2 – Zone rezervate fondului forestier
EXT- Zone rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație.

EX1 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico- edilitare;

- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră.

Este interzisă executarea de construcții pe:

- Terenurile arabile de clasa I și II de calitate;
- Terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- Terenurile cultivate cu vii și livezi;
- Terenurile cu destinație forestieră;
- În zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

EX2 – ZONE REZERVATE FONDULUI FORESTIER.

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Reci s-au delimitat conform planșei ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

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

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construire), până la materializarea lucrărilor propuse.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.

- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației in vigoare.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țițeiului sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țițeiului, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât sa se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
- Întreruperea scurgerii apelor subterane.

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mica de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- Depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- Amenajări de șantiere abandonate;
- Platforme cu suprafețe deteriorate;
- Construcții degradate;
- Terenuri lipsite de vegetație;
- Gropi de acumulare a apelor meteorice;
- Depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

RESTRICŢII PROVIZORII

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Reci se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

În cazul amplasării de surse de energie regenerabila (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

ȘEF PROIECT COMPLEX

Urb. Dana APOSTOL, Urban Team



III. ANEXE

III.1. DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticla, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa" s.a.m.d.

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-3 mașini;
- depozitare casnica (magazii, șoproane);
- bucătării de vara;
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local);
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea.

CENTRU COMERCIAL ŞI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai

recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesiuni liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

CONSTRUCŢII CU CARACTER PROVIZORIU = Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regula, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

COMERŢ - structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERŢ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.

COMERŢ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
  - unități micro – sub 10 angajați;
  - unități mici – între 10 și 100 angajați;
  - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INDICATORI 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 planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. 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;

procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

Înălțimea maximă a clădirilor = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe/ streașină sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientata spre strada a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri si/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

MANSARDA (prescurtat: M) = Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafața mai mare de 60% din suprafață ultimului nivel

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior.

REGIM DE CONSTRUIRE = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradala cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implica soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradala oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunica vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuala semicentrale sau periferice

REGULA CALCANULUI = reglementare urbanistica generala care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorii: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre strada;

Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ = limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apă, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona

rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SUBSOL (prescurtat: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului 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 cazul terenurilor în panta se consideră subsol nivelul care are pardoseala situata în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ (SCD) = 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).

SUPRAFAŢA 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).

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONĂ FUNCŢIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA DE PROTECTIE SANITARA = terenul din jurul obiectivului, unde este interzisa orice folosința sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului[6]; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apa potabila a localităților si a operatorilor economici se aplica definițiile pentru "zona de protecție sanitara cu regim sever", "zona de protecție sanitara

[6] Potrivit definiției de la art.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014

cu regim de restricție" si "perimetru de protecție hidrogeologica", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005.

III.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA RECI

Regulamentul local de urbanism al comunei Reci a fost elaborat în conformitate cu:

- Codul Civil;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.331/2024 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 – legea apelor;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizării unor obiective de interes național, județean si local;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare;

- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Diferite reglementări tehnice în domeniu:**
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații.

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

III.3. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:

- Surse de apă- captări (100 m în amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- Rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza 20 m);
- Stații de pompare (raza 1 m);
- Conductă de aducțiune apă (10 m din ax de ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- Ape curgătoare/ lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu a oglinzii lacurilor);
- Depozit de deșeuri ecologic zonal față de locuințe (raza 1000 m);
- Stație de sortare deșeuri, față de locuințe (raza 500 m).

REŢELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- Depozite carburanți și stații PECO **60 m**
- Instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile **55 m**
- Instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare:
- Centre populate și locuințe individuale **65 m**
  - paralelism cu linii CF, ecartament normal **80 m**
  - paralelism cu drumuri:
    - naționale **52m**
    - județene **50m**
    - municipale **48m**

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul *16 - 86 și STAS 8591/91*, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc **12 m;**
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc **15 m;**
- față de marginea drumurilor carosabile **8 m.**

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91.

Instalația, construcția sau obstacole subterane	**Distanța minimă/m**	
	Presiune redusă	**Presiune medie**
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m Presiune redusă	Presiune medie
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

Să se respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m;
- drumuri naționale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m.

III.4. LĂŢIMEA ZONELOR DE PROTECŢIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ŞI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	5	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m.

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.;

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică: 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m în jurul acestora;
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora;
- borne de micro triangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora;

g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Notă: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

III.5. LISTA HOTARARI ALE CONSILIULUI LOCAL DE APROPBARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM DIN PERIOADA 1996-2021

LISTĂ DOCUMENTAȚII PUD/PUZ APROBATE			
Nr. crt.	**An**	**Indicativ HCL**	**Titlu**
1	2014	HCL 3/2014	PUZ - Parc fotovoltaic Reci Vest
2	2006	HCL 42/2006	PUZ - Depozit de flori Reci
3	2012	HCL 29/2012	PUZ - Parc fotovoltaic, zona industrială de depozitare și servicii
4	2011	HCL 28/2011	PUZ - Hală de producție și sediu administrativ
5	2011	HCL 27/2011	PUZ - Hală de producție, depozit, cabină poartă, împrejmuire teren și poartă de acces
6	2009	HCL 47/2009	PUZ - Showroom, birouri, hale de depozitare, desfacere și producție
7	2019	HCL 40/2019	PUZ - Zonă depozitare mașini și utilaje agricole și servicii aferente acestor mașini agricole comercializate
8	2009	HCL 8/2009	PUZ - Stație de carburanți
9	1996	HCL 12/1996	PUZ - Stație distribuție carburanți
10	2004	HCL 11/2004	PUZ - Stație distribuție carburanți
11	2007	HCL 24/2007	PUZ - Stație de carburanți și parcări auto
12	2009	HCL 7/2009	PUZ - Depozit materiale de uz fitosanitar
13	2021	HCL 12/2021	PUZ - Parc agroindustrial, zonă depozitare/logistică, zonă comerț și servicii, birouri, showroom, terminal intermodal, zonă tehnică
14	2015	HCL 25/2015	PUZ - Zona de depozitare materiale de construcții
15	2016	HCL 50/2016	PUZ - Casă de locuit

LISTĂ DOCUMENTAȚII PUD/PUZ APROBATE			
Nr. crt.	**An**	**Indicativ HCL**	**Titlu**
16	2009	HCL 64/2009	PUZ - Case de locuit
17	2016	HCL51/2016	PUZ - Casă de locuit
18	2021	HCL66/2021	PUZ - Zonă de locuințe
19	2005	HCL 52/2005	PUZ - Sala de sport
20	2007	HCL 57/2007	PUZ - Locuințe Reci
21	2005	HCL 30/2005	PUZ - Locuințe Reci
22	2016	HCL 49/2016	PUZ - Casă mortuară
23	2013	HCL 35/2013	PUZ - Parc fotovoltaic și extindere Trup E
24	2006	HCL 21/2006	PUZ - Mestecănișul Reci
25	2006	HCL 13/2006	PUZ - Locuințe Reci
26	2008	HCL 60/2008	PUZ - Zona turistică Mestecăniș Reci
27	2010	HCL 11/ 2010	PUZ - Case de vacanță II
28	2005	HCL 8/2005	PUZ - Case de vacanțe
29	2007	HCL 11/2007	PUZ - Locuințe Reci
30	2008	HCL 61/2008	PUZ - Zonă de agrement
31	2008	HCL 55/2008	PUZ - Lotizare zona DN13 E
32	2009	HCL 42/2009	PUZ - Zona case de vacanțe
33	1997	HCL 25/1997	PUZ - Zona estică
34	2017	HCL 7/2017	PUZ - Zonă locuințe
35	2013	HCL 20/2013	PUZ - Cabane turistice și servicii
36	2009	HCL 9/2009	PUZ - Lotizare pentru locuințe individuale
37	2011	HCL 29/2011	PUZ - Locuință Aninoasa
38	2018	HCL 16/2018	PUZ - Fermă de taurine
39	2009	HCL 10/2009	PUZ - Zona case de vacanțe Bioeriu Aninoasa
40	2010	HCL 25/2010	PUZ - Atelier de prelucrare a lemnului
41	2017	HCL 43/2017	PUZ - Zonă unități agricole - sere
42	2009	HCL 46/2009	PUZ - Pensiune turistică
43	2011	HCL 5/2011	Plan Urbanistic Zonal - Centru de vizitare în Rezervația Naturală Mestecănișul de la Reci și Bălțile de la Ozun-Sântionlunca
44	-	-	PUZ - FABRICA DE DEBITARE SI PRELUCRARE A LEMNULUI - RECI
45	2024	HCL 81/2024	PUZ - ZONA REZIDENTIALA
46	2025	HCL 67/2025	PUZ - LOTIZARE CASE DE VACANTA ANINOASA
47	2025	HCL 93/2025	PUZ - ZONA REZIDENTIALA