

VOL. II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent PUG Comuna EZERIȘ

Vol. 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul RLU

RLU aferent PUG Comuna EZERIȘ însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor din PUG referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din localitățile de pe raza comunei, în concordanță cu RGU, aprobat prin HGR 525/1996, norme și reglementări din alte domenii ce converg spre activitatea de urbanism.

RLU – constituie acte de autoritate ale administrației publice și locale, cuprinzând norme obligatorii pentru executarea construcțiilor pe teritoriul comunei, atât în intravilan, cât și extravilan, indiferent de proprietarul terenului, sau beneficiarul investiției.

Fac excepție- construcții cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută conform condițiilor stabilite de lege și norme interne.

RLU- sunt valabile pentru perioada de 10 ani de la data aprobării lor de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată). Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) / de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G..

În cazul în care planurile urbanistice zonale / de detaliu și regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.G., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în respectarea legii, normele obligatorii pentru autorizarea construcțiilor.

Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților. În cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan în condițiile stabilite de lege.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri, stabilit pe baza planurilor urbanistice generale aprobate, pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Limita lui este limită cadastrală și va fi marcată cu borne.

Autorizația de construire va fi emisă, în condițiile legii 50/1991 republicată și 69/1991 republicată, de Primăria Comunei Ezeriș, sau de Consiliul Județului Caraș-Severin.

Dispozițiile prezentului capitol se aplică pentru construcțiile amplasate în intravilanul localităților de pe teritoriul Comunei Ezeriș, a trupurilor, precum și în extravilan.

Baza legală – anexa 1

Domeniul de aplicare

Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. Comunei Ezeriș cuprind norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul Comunei în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

Intravilanul propus, cuprinde 2 localități și trupuri cu obiective izolate constituind un număr de trupuri de intravilan, din care:

1. Localitatea EZERIȘ

Trup 1.1.- ferma piscicolă

Trup 1.2. – fermă piscicolă

Trup 1.3. – rezervoare apă potabilă

Trup 1.4. – unități aferente CFR 1.4.1. – locuință CFR

1.4.2. – halta și magazine CFR

1.4.3. – magazine

Trup 1.5. – locuință

2. Localitatea SOCENI

Trup 2.1. – Cimitir

Trup 2.2. – Cimitir

Trup 2.3. – Rezervoare apă potabilă

Trup 2.4. – Cabană forestieră

Trup 2.5. – Pensiuni, seră

Trup 2.6. – SRA 110 kV, locuințe

Suprafața și conturul fiecărui trup de intravilan sunt reprezentate în planșele: "TERITORIUL ADMINISTRATIV și Pl. nr. 3 localități – propuneri/reglementări".

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate, va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate prin grija Consiliului Local.

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

Lucrări ce necesită autorizație de construire și factori de resort

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

- Pentru construcțiile de locuit individuale obiective de utilitate publică și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de construire / desființare, de către Consiliul Local al Comunei Ezeriș în baza prevederilor prezentului Regulament.

- Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive, tehnico-edilitare și căi de comunicație care depășesc parametrii normali, sau sunt de o importanță ce depășește raza de influență a comunei, din interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin P.U.G., vor fi avizate/autorizate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Caraș Severin. Autorizațiile de construire / desființare vor fi vizate de Primăria Comuna Ezeriș

- Pentru construcțiile situate în zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecție (monumente istorice clasificate, sau zone de protecție), autorizarea lucrărilor de construire

Îdesființare vor fi eliberate de Consiliul Județean CS, cu avizul Comisiei Regionale nr. 5 Banat a Monumentelor Istorice / Muzeului de Istorie al Banatului Montan, după caz.

- Pentru construcțiile cu caracter militar, speciale, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.

- Pentru obiective ce nu se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile PUG, se vor aproba numai după elaborarea unui PUZ pentru schimbare de destinație.

- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate.

Lucrări ce nu necesită autorizație de construire

- Conform Legii 50/1991 reactualizată, art 11.

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

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și desenul tâmplăriei;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit, centrale termice;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități, surse de energie nepoluantă în incintă, sau pe acoperișul clădirilor – dacă nu afectează clădirea ;

- reparații și înlocuiri la pardoseli, tavane;

- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, căptușire termică, plache, altele asemenea, care nu modifică aspectul existent;

- la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- sălașe sau mici exploatare agricole în extravilan, a căror SC nu depășește 50mp.

- reparații ale anexelor gospodărești, fără extinderi în plan, sau pe verticală.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Regulii cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la accesele obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcție
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

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

Funcțiunea principală a extravilanului UAT Ezeriș este de teren agricol și forestier. Modificarea acestor folosințe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului (agricol, sau producție cu risc de poluare, care nu poate fi amplasată în raza zonelor rezidențiale).

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

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

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

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

- Construcții pentru activități agricole; construcții și instalații agrozootehnice amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole. Nu se includ în această categorie construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent. Se includ sălășe, depozite de unelte agricole, a căror amprentă la sol nu depășește 50mp.

- lucrări de utilitate publică, de interes național sau local, admise în condițiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2 aprobate de organisme competente.

- Construcții cu destinație militară; cât și construcțiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan definite ca unități cu risc pentru populație. Construcțiile civile se vor amplasa la min. 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N, M.I. și S.R.I., sau se vor solicita avize de la organele de specialitate.

- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicație;
- Captări și rezervoare de apă; stații de epurare;
- Căi de comunicație rutieră;
- Amenajări hidroenergetice, amenajamente pastorale;
- Investigare și protejare situri arheologice.

Este interzisă executarea construcțiilor pe:

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

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

Acestea sunt:

- căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum și lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);
- lucrările pentru protecția mediului, ecologizări și protecții împădurite pe versanții cu risc de alunecare;
- combaterea eroziunii solului, zone de protecție a cursurilor de apă, terasări și combaterea alunecărilor de teren; zonele de protecție sanitară a captărilor / surselor și rezervoarelor de apă;
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de Învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culelor tehnice;
- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă și a iazurilor, în fâșii de contur de minim 5m;

Pe teritoriul administrativ se stabilesc următoarele categorii de **terenuri cu valori naturale și culturale** care sunt protejate prin prezentul PUG:

- Pădurile;
- Cursurile de apă omologate, cu albiile lor minore- Pârâul Tău
- Siturile arheologice, cf. Repertoriului arheologic al Banatului- „Obârșia Văii Trestiei”
- Pădurea Ezerișel: RO 184 064
- 2 rezervații paleontologice-punctele fosilifere din raza localității Soceni: RO 183 564 „Turislav” și „Politoane”

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate, alunecări de teren, inundații) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, protecții la mal de apă, etc.

Se interzice definitiv realizarea de construcții pe terenurile cu risc mare de alunecare, sau inundare

Interdicții temporare se aplică pe terenurile inundabile, până la realizarea lucrărilor de eliminare a riscului.

Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice și poluarea mediului, se vor amplasa numai în zonele funcționale ale unităților de producție, conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul Comunei Ezeriș, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor;

Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni, decât cele necesare desfășurării procesului de învățământ.

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

- Zone de protecție conform Legii 107/1996 completată de Legea 310/2004, actualizate 2014
 - a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

- ape curgătoare omologate, aflate in domeniul Apelor Roâne, cu lățimi de albie sub 15n, neprotejate=5m, iar pentru cele cu amenajări ale malurilor prin diguri, apărări de mal = 3m

- ape curgătoare necadastrale =câte 5 m pe ambele maluri;

- Zone de protecție sanitară a zonelor rezidențiale conform OMS 119/2014, actualizat 2018
 - Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
 - Ferme de pasari, între 51-100 de capete: 50 m
 - Ferme de pasari, între 101-5.000 de capete: 500 m
 - Ferme și crescătorii de pasari cu 5.001-10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
 - Ferme de ovine, caprine: 100 m
 - Ferme de porci, între 7-40 de capete: 100 m
 - Ferme de porci, între 41-100 de capete: 200 m
 - Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
 - Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
 - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de struti: 500 m
 - Ferme și crescătorii de melci: 50 m
 - Spitale, clinici veterinare: 30 m
 - Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
 - Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare: 500m
 - Centre de sacrificare, targuri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
 - Depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animala: 50 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
 - Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor) cu capacitate

peste 100to: 200 m

- Statii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, cu capacitate mai mare de 10.000 litri: 50m
- depozite de fier vechi si ateliere de taiat lemne: 100 m
- Parcuri eoliene: 800 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.
- unități ce pot produce riscuri (disconfort, sau risc de sănătate) pentru populație de tip producție, prestări servicii, comerț- se amplasează izolat, la o distanță de 15m față de ferestrele locuințelor.
- Cabinete medicale ambulatorii se amplasează în clădiri de locuit, numai pe circuite separate față de locatari, cu sistem de gestionare și evacuare a deșeurilor periculoase cf. reglementări în vigoare
- Unități sanitare cu servicii de spitalizare continuă- 50m față de locuințe, artere de trafic intens
 - Nivel de zgomot admis pentru diferite funcțiuni:
 - (1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:
 - a) în perioada zilei, între orele 07:00 – 23:00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;
 - b) în perioada nopții, între orele 23:00-07:00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;
 - c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea limită specificată la lit. b).
 - (2) În cazul în care un obiectiv se amplasează într-o zonă aflată în vecinătatea unui teritoriu protejat în care zgomotul exterior de fond anterior amplasării obiectivului nu depășește 50 dB (A) în perioada zilei și 40 dB(A) în perioada nopții, atunci dimensionarea zonelor de protecție 6 sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:
 - a) în perioada zilei, între orele 07:00 – 23:00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 50 dB;
 - b) în perioada nopții, între orele 23:00-07:00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 40 dB;
 - c) 45 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea limită specificată la lit. b).

(3) Este interzisă amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1) în interiorul teritoriilor protejate, cu excepția zonelor de locuit.

(4) Amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate la art. 5 alin. (1), în interiorul zonelor de locuit, se face în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori limită:

a) 55dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuințelor, în perioada zilei, între orele 07:00 – 23:00;

b) 45 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuințelor, în perioada nopții, între orele 23:00-07:00;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării acestei măsurări cu valoarea limită specificată la lit. b).

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (3), este permisă amplasarea și funcționarea unităților comerciale cu activitate de restaurant în parcuri, cu program de funcționare în perioada zilei, între orele 07:00 – 23:00, dacă zgomotul provenit de la activitatea acestora nu conduce la depășirea următoarelor valori limită:

a) 55dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la distanța de 15 metri de perimetrul unității;

b) 60 dB (A) pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la distanța de 15 metri de perimetrul unității, în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea limită specificată la lit. a).

(6) În cazul diferitelor tipuri de unități cu capacitate mică de producție și de prestări servicii precum și a unităților comerciale în special al celor de tipul restaurantelor, barurilor, cluburilor, discotecilor, etc., care la data intrării în vigoare a prezentei norme, își desfășoară activitatea la parterul/subsolul clădirilor cu destinație de locuit, funcționarea acestor unități se face astfel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori limită, pentru oricare dintre locuințele aflate atât în clădirea la parterul/subsolul căruia funcționează respectiva unitate cât și în clădirile de locuit învecinate:

a) 55dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada zilei, între orele 07:00 – 23:00;

b) 45 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23:00-07:00;

c) 35 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuințe, în perioada zilei, între orele 07:00 – 23:00;

d) 30 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23:00-07:00;

e) 35 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la interiorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea limită specificată la lit. d).

(7) Autoritățile publice care au în structurile proprii laboratoare de zgomot sau care au în atribuții realizarea de măsurări acustice în exteriorul și/sau în interiorul locuințelor, au obligația elaborării unor proceduri de măsurare a zgomotului care să respecte prevederile SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

- Distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:

- fosă septică (30 m);

- fântână (10m) Fantana trebuie amplasata si construita astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântanii trebuie sa se faca la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 6 m. Peretii fântanii trebuie astfel amenajati incat sa previna orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiti din material rezistent si impermeabil: ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton. Peretii fantanii trebuie prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans. Fantana trebuie sa aiba capac, iar deasupra ei, un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Scoaterea apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei: galeata proprie sau pompa. In jurul fantanii trebuie sa existe o zona de protectie de 1,5 m, amenajata in panta, cimentata sau pavata, impermeabilizata contra infiltratiilor si imprejmuita pentru prevenirea accesului animalelor

- In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari, se amplaseaza la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuinta vecinilor si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.

- platforma pentru deseuri menajere / locuință (10 m);

- groapă compost locuință (10 m);

- parcuri față de ferestre locuințe și obiective publice (5m)

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

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

linii electrice aeriene

- LEA joasă tensiune : numai LEA cu conducte torsadate : (Ordin ANRE 49/2007, actualizat prin Ordinul 4/2007)

- se interzice trecerea LEA 110/220 kV peste locuințe;

-LEA între 1-110 kV..... 24m

-LEA 110 kV..... 37 m

-LEA 220 kV..... 55 m

-LEA 400 kV..... 75m

- Stații de transformare electrice (raza = 50 m);

Drumuri cf. Legea drumurilor 198/2015 și OG 43/1997. Amplasarea noilor construcții va urmări un aliniament de:

- E (drum expres) – 30m de la margine carosabil

- DN -22 m de la margine carosabil;

- DJ -20 m de la margine carosabil;

- DC -18 m de la margine carosabil;

Distanțe de siguranță în intravilan, măsurate între ax carosabil și gard/ construcție:

- DN – 13m
- DJ – 12m
- DC – 10m

- Zone cu interdicție de construire în localitățile comunei Ezeriș:

Zone cu interdicție totală de construire pe terenuri cu :

- alunecări de teren În brazdă de intensitate medie *I* mare;
- zone inundabile
- prăbușiri de intensitate mare
- zone de siguranță față de căile de comunicație:
- culoare de protecție sanitară cu regim sever față de:
 - captări, rezervoare de înmagazinare a apei potabile în raza de protecție severă și sanitară;
 - stații de pompare / tratare/ reglare g.m. în raza de protecție de 20m;
 - conducta de aducțiune a apei potabile 5m;
 - depozite / stații de carburanți în raza de 20m;
 - linii electrice de înaltă tensiune și de medie tensiune și culoarele de protecție

Zone cu interdicție temporară de construire pe terenurile cu:

- riscuri geografice, până la consolidarea / stabilizarea situației;
- alunecări de teren În brazdă / eroziune declanșată *I* prăbușiri de intensitate mică;
- zone inundabile, până la eliminarea riscului prin lucrări de îndiguire, adâncire albie, lucrări hidrotehnice
- zone mlăștinoase- până la efectuarea lucrărilor de desecare, drenare și uscarea terenului
- toate suprafețele cu funcțiuni de obiective de utilitate publică propuse până la realizare PUD; .
- toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan, altele decât cele stabilite de documentații de urbanism aprobate - până la elaborarea PUZ / PUD - urilor;

3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor și amenajărilor față de punctele cardinale este determinată în primul rând de programul ei utilitar.

Orientarea se face în funcție de prevederile normelor sanitare și tehnice având de îndeplinit:

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spații închise (confort psihologic)
- Asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate, laboratoare etc.) cf. RGU, HG 525

Durata minimă de însorire pentru piesele locuințelor amplasate pe fațada de sud trebuie să fie de 1½ ore la solstițiu de iarnă. Aceeași durată, pentru celelalte tipuri de clădiri, care adăpostesc activități umane permanente trebuie să fie de minimum 1 oră.

Amplasarea clădirilor trebuie să evite ca zona de umbră permanentă pe care o generează să afecteze însorirea minimă a construcțiilor învecinate. Cf. OMS 119-2014, actualizat 2018

Amplasarea construcțiilor

Se va face deosebire între zonele cu un țesut urban existent, compact, și zone destinate dezvoltărilor de noi lotizări.

- a. În țesut urban existent, se vor respecta cu strictețe aliniamentele în front stradal ale clădirilor învecinate. Dacă există denivelări între clădirile laterale, clădirea plombă se va alinia la cea mai retrasă.
- b. În zone de dezvoltare se vor stabili aliniamente prin PUZ, sau PUD lotizări.

Tipuri de aliniament

Așezarea clădirilor pe teren se face în raport atât cu strada sau străzile care delimitează lotul, cât și față de vecinătăți cu proprietățile alăturate sau clădiri aflate pe ele.

Liniile pe care se așează clădirile nou propuse indiferent de funcțiuni, se numesc alinieri și sunt de următoarele tipuri:

- cu liniile dinspre strada principală sunt "alinieri de fațadă", sau „front stradal”
- liniile către fundul terenului sunt "alinieri de fund de lot”
- liniile laterale către vecini sunt "alinieri laterale” (stânga și dreapta)
- liniile între care se așează partea construită a unui lot, anexe, aflate dosnic față de corpul principal, sunt "alinieri dosnice”

Controlul pe înălțime al volumelor într-un front construit, se face după o "alinie pe înălțime”.

Alinierea de fațadă se subîmparte în 2 tipuri :

- alinierea la stradă, când noile construcții se ridică într-un fond construit deja construit ;
- aliniere retrasă de la stradă, paralelă sau oblică față de ea, reglementată pt zone de dezvoltare, prin PUZ/PUD.

În amândouă cazuri, dacă străzile însăși urmează a fi alinate din nou, sau există strangulări de circulație locale, atunci noile construcții se așează după noile alinieri, urmând ca și casele existente să se retragă, în timp, cu ocazia unor renovări sau alte lucrări majore urbane.

De regulă, construcții „plombă” într-un țesut existent, se vor alinia la clădirile vecine.

Aliniamentele de fațadă sau de fund de lot pot fi limitative, când această linie nu poate fi depășită spre stradă, ci doar se acceptă retrageri spre adâncimea lotului, sau aliniere obligatorie, care nu admite retrageri în nici un sens.

Aliniamentele laterale, între vecinătăți sunt la calcan (înșiruire), alinieri retrase, după cod civil, în funcție de tipul de construire pe lot (izolat) sau alinieri mixte, adică aliniat la un calcan și retras, după cod civil (construire cuplată) pe cealaltă latură.

Alinierea dosnică se impune în cazul în care se dorește menținerea unei grădini în spatele construcțiilor, limită ce depinde și de P.O.T., care dă coeficientul de teren liber al unui lot.

Aceste alinieri sunt reprezentate pentru anumite zone, după caz, sau se consideră o adâncime de curți- construcții de maxim 50m de la alinimentul stradal.

Servituți de neconstruire sau trecere

Acestea pot apare pe trasee de străzi nou propuse, sau pentru străzi ce urmează a se lărgi ca profil și se referă la suprafața de teren cuprinsă între 2 aliniamente de fațadă. Această servitute impune interzicerea oricărei noi construcții pe acest teren, indiferent de proprietatea actuală, cât și lucrări de reparații.

În cazul că proprietarul cere autorizație de construcție pe traseul noii străzi, primăria are dreptul și este obligată să reglementeze cumpărarea terenului, respectiv reglementarea unui schimb de teren, fie prin expropriere pentru caz de utilitate publică, fie prin înțelegere cu proprietarul (termen 15 ani). Acest teren devine proprietatea comunei sau teren din domeniul public de interes local.

La intervalul de 15 ani, proprietarul va păstra terenul în posesiunea sa, fără a putea cere daune primăriei, dar nu are drept de construire pe el. La depășirea celor 15 ani, perioadă în care Primăria nu a reușit să reglementeze situația acestui teren, se necesită revizuirea Regulamentului pentru UTR-ul respectiv. Pentru intervalul de timp necesar de reglementare a situației unei parcele, proprietarul este scutit de impozit pentru suprafața afectată. Fiscul are dreptul de percepere retroactivă a taxelor convenite, doar în cazul în care nu s-a efectuat exproprierea în termenul fixat.

Se acceptă servituți de trecere auto, pietonale, pentru loturi care nu au acces direct la un drum public. Acestea se stabilesc cu acceptul proprietarului de teren, în fâșii de lățime minimă 3,20m pentru auto și/sau 0,90 m pt. Pietonal.

Se poate stabili drept de suprafață, atunci când sub terenul unui lot apar rețele tehnico edilitare, care nu ar avea alt traseu posibil pe lângă drumuri publice.

Retrageri minime obligatorii față de aliniament

Retragerile minime față de un aliniament, atunci când în planul unităților teritoriale de referință apare indicată prin linie roșie, se impune la 5 m față de stradă, iar la intersecții retragerile necesare se impun pentru asigurarea vizibilității pentru conducătorii auto.

Clădirile industriale, de producție, depozitare, grupate, păstrează regimul de aliniere impus funcțional, cu eventuale retrageri, dar nu mai mult de 10 m față de aliniament.

Unitățile productive de activități, servicii amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime, obligatorii față de front stradal. Se recomandă ca la fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii, preluare prin împrejmuiri, spații verzi.

Aliniamentele laterale ale unităților de producție, față de zona rezidențială, vor ține cont de normele impuse de Legea 9 de protecție fonică, în funcție de specificul de producție, dar minimum 15 m față de primul geam al unei locuințe.

Distanțe minime obligatorii față de regimul de aliniere pe lot

Așezarea unei construcții pe lot se poate face, în funcție de lățimea lotului la stradă astfel :

- clădiri așezate izolat, la loturi cu front de peste 15 m. Fac excepție clădirile cu rol de producție, care vor avea o desfășurare la front mai mare de 20 m. Clădirile vor avea 4 fațade libere.
- clădiri așezate cuplat, la loturi cu front la stradă de 15 până la 10 m. Clădirile vor avea un zid comun sau o cuplare la 1 calcan și 3 fațade libere.
- clădiri înșiruite, cu fronturi la stradă între 10 și 8 (6m minim la loturi de coț) m și care vor fi cuplate pe aliniamentele laterale cu vecinii, fie cu zid comun, fie cu 2 calcane alăturate.

Categoria „izolate”

Aliniamentul la fațadă e respectat față de clădiri vecine, sau se admit retrageri spre adâncimea lotului până la 6 m adâncime de la stradă, în cazul că nu apare un aliniament obligatoriu, dictat de un front construit, sau PUZ/PUD.

Făț de vecinii laterali clădirile trebuie să păstreze regimul de min. 5 m între fațadele clădirilor, ceea ce înseamnă la frontul max.=construcție de 12 m și liber 4 m + 4 m până la împrejmuire, sau la front minim 15 m, construcție de 10 m fațadă și 2,5 + 2,5 m până la împrejmuiri laterale. Se va urmări și regula de însorire, astfel încât noua construcție să nu afecteze cele existente în vecinătate.

Făț de fund de lot clădirile anexe nu au limite impuse, excepție făcând cazul când și la fund de lot există o stradă secundară, unde se vor respecta aliniamentele impuse pentru aceasta, sau există cuplări de anexe la 2 funduri de lot.

Categoria „cuplate”

Făț de aliniamentul la front de stradă, clădirile se vor așeza la frontul existent al străzii sau retras cu max. 6 m. Paralelismul cu strada nu este obligatoriu, doar în cazul UTR din țesutul existent, ce solicită aceasta prin aliniament obligatoriu.

Față de vecinii laterali, clădirile vor avea un calcan sau zid comun și 3 fațade libere. Distanța min. până la fațada vecină va fi egală cu înălțimea clădirii (la cornișă) și nu mai puțin de 3 m.

Față de aliniamentul de fund de lot se mențin cele prezentate la categoria "izolate".

Categoria „înșiruite”

Aliniamentul de front stradal se va menține în mod obligatoriu, iar la străzi noi se impune prin Regulament specific pe UTR un aliniament dictat de categoria străzi. Se admit retrageri parțiale la unele nivele, nu mai mult de 3 m.

Aliniamentele laterale sunt impuse prin regimul de cuplare, și în plus se impun aliniamente de cornișă pe înălțime. Prin Legea 10, se reglementează modul de realizare a unei plombe între clădiri existente: modul de realizare a fundațiilor și acordul notarial al vecinilor în cazul unor subturnări de fundații.

Aliniamentele la fund de lot se impun doar prin reglementări în cazul existenței unei străzi secundare. În plus se va impune gruparea în jurul unei curți construite a anexelor, la o adâncime ce permite rezervarea unei grădini de min. 30% din suprafața lotului.

Pentru dotări publice, aliniamentele de front de stradă se vor respecta cele impuse prin regulamentul Is, iar aliniamentele față de vecini trebuie să respecte o retragere de min. H (de la cornișă sau atic), dar nu mai puțin de 4 m. De regulă, obiectivele publice se amplasează izolat, cf. HGR 525. Se admit și cuplări la calcane existente în situații aparte.

Clădirile din zona de producție sau unitățile de producție izolate se retrag de la limita parcelei pe aliniamentul lateral cu o distanță egală cu $H/2$, dar nu mai puțin 5,0 m. Excepție face cazul în care distanța minimă este impusă prin condiții de protecție sonoră, sau poluare, față de zone rezidențiale. În plus, se ține cont de impunerile din Legea privind protecția mediului. Nu se admite sub nici o formă cuplarea clădirilor de producție cu calcane ale locuințelor. Amplasarea construcțiilor va avea în vedere asigurarea unui acces pe lot.

Distanțe minime obligatorii între clădiri pe aceeași parcelă

Așezarea clădirilor pe teren, cu mai multe corpuri distincte, trebuie făcută astfel încât, pe lângă distanțele prevăzute la punctul anterior, fiecare gol de lumină, fereastră sau ușă balcon să aibă în față loc liber pentru a asigura vederea și lumina camerelor. Vederea directă, sau prospectul, se măsoară pe axul între cele 2 clădiri vecine, perpendicular pe zidul clădirii, din axul deschiderii cu o dimensiune de 1 m în plan orizontal. Dacă se respectă prevederile punctului anterior nu apar probleme între vecinătăți. Vederea directă trebuie să fie cel puțin egală cu $1/2$ din înălțimea clădirii vecine, dar minim 5 m la încăperi publice, camere de locuit, iar la bucătării, spații secundare de $1/2$ din înălțime, dar minim 3 m până la clădirea vecină. În cazul curților închise pe 3 sau 4 laturi, se admit goluri de lumină cu distanțe de $L/3$ din lățimea curții interioare.

În cazul zonelor de activități sau a unităților de producție izolate, distanța minimă între diferite corpuri de clădire va fi $H/2$, dar nu mai puțin de 4 m, dacă nu fac parte dintr-un flux tehnologic ce presupune cuplarea lor.

Regim de înălțime

În principiu se respectă înălțimea medie a clădirilor învecinate, sau se impune un regim de înălțime prin Lm, PUD/ PUZ

Înălțimea clădirilor se măsoară de la trotuar la partea superioară a cornișei principale sau a limitei superioare de atic. În cazul străzilor în pantă, măsurarea se face la mijlocul fațadei.

Ca principiu general, înălțimea va fi cel puțin egală cu lățimea străzii. Se poate ridica plus un etaj, în zone construite cu aliniament continuu și zone de locuit cu parter comercial. La colțuri de străzi care au regim de înălțime diferit se va impune alinierea la clădirea cea mai înaltă, plus eventual 1 etaj, asigurând și un rapel de tratare a noii fațade față de strada cu regim mai mic de înălțime. La construcții existente unde se cere supraetajarea, se va solicita respectarea clădirii celei mai înalte din zonă, sau se impune doar mansardarea, pentru a nu depăși aliniamentele de înălțime existente. Pentru casele cu nivel parter, în situații de POT peste 50%, care solicită lucrări de extindere se va solicita pentru autorizare- ridicarea pe înălțime a clădirii cu 1 etaj sau cu mansardă, la străzi principale și restrângerea în plan orizontal la minimumul necesar.

Înălțimea acoperișului peste nivelul de cornișă nu va fi admisă cu pantă mai mare de 45° , cu excepția situațiilor când înclinarea va fi justificată printr-o arhitectură anume, sau în cazul unităților de producție care necesită hale cu o anume acoperire, cât și în zone unde se acceptă acoperișuri terase circulabile sau necirculabile. În țesut urban existent se impune utilizarea acoperișurilor cu șarpantă, iar în zone de dezvoltare se acceptă locuințe cu acoperiș terasă.

Curți și grădini

Se consideră curte porțiunea rămasă neclădită din suprafața unei parcele, între aliniament la front stradal și aliniament dosnic. Ea poate fi ocupată de terase, dalaje, peroane, platforme de depozitare, parcare, suprafață carosabilă, spații verzi. În cadrul construcțiilor nu se socotesc în calculul POT terase neacoperite, sau anexe nedurabile, când acestea, nu depășesc 1/10 din suprafața curții. Suprafața plantată, înierbată a unui lot e considerată grădină. Aceasta poate fi amplasată spre fațadă, în cazul că aliniamentul la stradă impune o retragere pe lot, sau în spatele curții construite și dalate, deci cuprinsă între aliniamentul dosnic și aliniamentul de fund de lot. Grădina dintre dos de lot și fund de lot, poate avea și ocupații agricole necesare locuinței (culturi cerealiere, legumicole, vii, livadă)

Curțile pot fi deschise, pe lateralul lotului înspre vecin sau dosul lotului, comunicând cu strada, sau un spațiu public cuprins într-o incintă, sau pot fi curți închise mărginite pe toate laturile de corpuri de construcții și împrejmuiți.

Suprafețele de curte și grădini nu sunt impuse la construcții existente, dar în funcție de procentul de ocupare al terenului recomandat, după caz, dar nu se admit sub un procent de 25% din suprafața lotului, însumând terenul neconstruit, fie dalat sau asfaltat și terenul plantat, înierbat.

Se pot admite în caz de obiective publice și locuințe curți/terase acoperite, cu material translucid, dar în aceste condiții se impun soluții de ventilare forțată, stații de climatizare a încăperilor.

Nu se admit dezmembrări de lot sau reparcelări care să ducă la micșorarea unei curți sub 10 mp și nici construcții noi sau extinderi pe un lot, care să micșoreze curtea sub 10 mp.

Latura minimă a curții va fi de 3,00 m. Se pot admite excepții de la suprafețele minime atunci când 2 vecini au curți conexe și nu apar garduri ce fură din vederea liberă a încăperilor, pentru terenuri de colț, cu clădiri pe 2 laturi ale lotului, permițând circulația pietonilor spre cele 2 străzi și cu deschideri de unghi de max. 120° în plan.

Aspectul exterior al construcțiilor.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale de construcții, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea învelitorii).

În zone cu un caracter specific constituit se menține fațada actuală și orice modificare, reparație, extindere și supraetajare se va subordona axelor fațadei existente și ansamblului învecinat al străzii.

Pentru ridicarea nivelului estetic al localităților se recomandă folosirea unei volumetrii unitare pe străzi și pachete de cvartale, care înseamnă:

- Sistem de construire cu aliniament stradal continuu (fie din construcții, fie din împrejmuiri)
- orientarea coamelor de învelitoare fie în paralel cu axul străzii, fie perpendicular pe stradă, la grupuri compacte
- panta invelitorii să fie constantă cuprinsă între 30-42°.
- Tipul de goluri de ferestre să fie unitar pe grupuri de case- fie goluri înguste cu înălțime mare, fie goluri orizontale.
- Înălțimea și materialul împrejmuirii să fie unitar – H=1,80 m în medie.
- Regăsirea unor elemente specifice unitare: obloane, sau jaluzele, tratare socul, tip de subdiviziune șprosuri la ferestre, ancadramente, ș.a.

Pentru zonele de dezvoltare, lotizări noi, se detaliază volumetrii, materiale acceptabile și mod de amplasare prin PUZ/PUD.

Materiale de construcții

Fiecare clădire se va construi astfel încât să asigure o stabilitate proprie. Diviziunea unei clădiri în mai multe proprietăți separate se va face doar prin nealterarea structurii de rezistență sau prin asigurarea de lucrări noi de compartimentare, independente, corespunzând cerințelor de stabilitate, igienă, ale regulamentului prezent și a normativului P.100 / 1992.

Orice construcție nouă, sau extindere, indiferent de funcțiune, va avea asigurată rezistența constructivă prin proiect și execuție. Materialele folosite pentru construire vor fi în general incombustibile, sau tratate ignifug. In cazul construcțiilor înșiruite sau cuplate nu se admit construcții de lemn ca element de rezistență, tocmai din cauza pericolului transmiterii incendiului de la una la cealaltă. Se pot face excepții pentru vile sau dotări la care se admit stâlpi, grinzi și planșee sau pereți de lemn, dar tratate ignifug, și numai la construcții izolate, care au vecinătăți libere pe toate laturile. Distanța dintre 2 clădiri de lemn, se impune la minim 15m, dacă nu fac parte dintr-un singur compartiment de incendiu. De asemenea, se acceptă construcții de lemn pentru chioșcuri, pavilioane sau anexe cu o suprafață de sub 20 mp, dar nu în front comercial continuu, sau separate cu un zid de cărămidă la anexe, spre vecin. Construcțiile provizorii pentru organizare de șantier se pot executa din material lemnos ignifugat pentru adăpostire materiale, latrine, la distanțe de cca. 10 m de alte construcții și se vor desființa la terminarea șantierului.

Ca materiale de construcții curente se acceptă structuri din beton, zidării de piatră, cărămidă, bolțari omologați, beton celular autoclavizat (BCA), panouri sadwich cu asigurarea izolării termice și hidrofuge. De asemenea, în funcție de natura terenului se acceptă clădiri cu subsol, sau demisol, care va fi conformat la fel ca și fundațiile, din punct de vedere constructiv, la condițiile de teren.

Din considerente de izolare termică se impun și grosimi de ziduri exterioare, variind între 30 - 40 cm grosime în funcție de materialul constructiv (cărămizi, bolțari, BCA) sau cu grosimi de 25 cm în cazul panourilor stratificate ce includ termoizolații de minim 10 cm grosime.

Anvelopa clădirii trebuie să asigure o protecție termică de așa manieră ca la -15° C temperatură exterioară, în interior să se păstreze 20° C cu un consum de 50 kJ.

Se recomandă ca zidăriile exterioare să fie finisate cu tencuieli de mortar, în diferite moduri de prezentare, căci acesta este modul tradițional de finisare exterioară. Soclurile, sau unele porțiuni de parament pot fi placate cu piatră naturală, cărămidă aparentă sau alte roci decorative în plăci (calcare, travertin) dar nu placaje ceramice smălțuite, gresie, faianță.

Materialele pentru tâmplării de goluri pot fi din material lemnos, metalic sau plastic, dar dimensiunile golurilor se vor conforma cu necesarul de lumină naturală, ventilație și cu tipologia golurilor de la clădirile

îvecinate. Dacă normele de protecție contra incendiilor o cer, se vor impune la anumite spații tehnologice tâmplării cu rezistență la foc .

Șarpanta se recomandă la construcții de locuințe sau unele obiective publice și se va conforma la încărcări de zăpadă și vânt, conform normativelor în vigoare. Se acceptă șarpante de lemn, metalice sau prefabricate din diverse materiale, învelitori de țiglă, tablă tratată, șindrile bituminoase, cu panta de maximum 42° . Se impune folosirea grilelor pentru zăpadă în caz că panta acoperișului este de peste 30° și cornișele clădirilor sunt aliniate la trotuarul străzii.

Nu se admit, conform Codului civil, pante de scurgere a apei, necontrolate înspre loturile vecine. Scurgerea apelor meteorice se va asigura prin jgheaburi, burlane fie înspre curtea proprie, sau spre spațiul public. De asemenea, din curte, prin sistematizarea verticală se va asigura scurgerea apelor pluviale spre canalul pluvial al străzii sau rigole deschise ce mărginesc străzile.

În zone de dezvoltare, în pachete compacte, se admit acoperișuri tip terasă la grupuri de locuințe noi, dar tratate cu straturi hidroizolante, termoizolante și o îmbrăcăminte înierbată.

Coșurile de fum se vor amplasa astfel ca să nu constituie un pericol de incendiu sau sursă de poluare pentru vecinătăți sau construcția proprie. Deci, vor fi din materiale incombustibile, corespunzând normelor de siguranță în construcții și nu vor ajunge în contact cu nici un element combustibil. Înălțimile coșurilor se vor calcula conform normelor în vigoare.

Registre de înălțime

Din condițiile de aliniere verticală, rezultă principii generale de construire.

Daca pentru asigurarea accesului pietonal spre cota +0,00 se depășește pasul de 2 trepte de 30x15 cm, treptele se vor asigura în interiorul parcelei, sau al clădirii, dar nu în domeniul public.

Pentru locuințe, înălțimea nivelului va fi de minim 2,60 m liber. La încăperile mansardate se consideră înălțimea utilă minimă 1,80 m, iar pentru subsoluri utile înălțimea este de minim 2,20 m.

Firmele de pe străzile comerciale se vor amplasa fie în frontul construit, fie perpendicular pe construcție, dar respectând o înălțime minimă liberă deasupra trotuarului public de 2,50 m. Lungimea consolei peste trotuar nu are voie să depășească $2/3$ din lățimea trotuarului.

Balcoanele sau bowindow-urile se vor amplasa în așa fel ca să nu stingherească trecerea pietonală pe sub ele, deci min. la 2,50 m de la cota trotuarului.

Înălțimea unui parter comercial depinde de volumul de aer al încăperii, astfel încât pentru un spațiu comercial de peste 50 mp, se impune o înălțime minimă de 3,50m (între planșee)

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în interiorul parcelei, în afara drumului public, în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" P.132 / 1993, iar numărul lor se calculează în funcție de specific funcțional și HGR 525.

Amplasarea lor se va face astfel ca prin circulația spre parcaje să nu se stânjenească traficul curent, circulația pietonală sau aprovizionarea magazinelor, pe cât posibil fără dezafectarea spațiilor verzi. Distanța față de ferestrele locuințelor, obiectivelor publice va fi de minim 10m. Se admit parcări la 60cm față de calcane ale clădirilor învecinate.

Se acceptă parcare pe trotuare în zone cu trotuar de 4 m lățime, conform măsurilor locale de organizare a circulației, în zone cu parcaje insuficiente.

Ramele de acces spre garajul propriu situat la demisol/ subsol, se asigură în limita incintei, fără afectarea domeniului public – trotuare, carosabile.

Împrejmuiri

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

a) În zonele în care clădirile sunt retrase față de aliniamentul din front stradal, se recomandă garduri cu partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,4- 0,6 m, iar partea superioară transparentă până la o înălțime maximă de 1,8 m, eventual dublate de un gard viu.

b) Gardurile dintre proprietăți se recomandă a avea înălțimi de 2,00 - 2,50 m, cu condiția să nu blocheze gurile de ventilare ale vecinului ;

c) Unitățile de producție, activități de servicii sau depozite, se recomandă a avea împrejmuiri opace pe înălțimi de 2 - 2,60 m, pe 3 laturi ale incintei și spre stradă gard opac 0,60 m înălțime zidit și grilaj netransparent sau plasă de sârmă până la 2,0 m, asigurând astfel unitatea împotriva intruziunilor necontrolate.

Întreținerea împrejmuirilor revine proprietarilor de teren, dar Primăria poate solicita renovarea sau înlocuirea lor. Între loturi, se impune ca împrejmuirile să nu favorizeze scurgerea de ape meteorice spre vecini. În cazul terenului în pantă, prin împrejmuiri se va asigura și stabilitatea terenului între vecinătăți, pentru a nu exista pericolul alunecărilor de teren de la o parcelă la alta. Zidul de sprijin va reveni în sarcina proprietarului care a schimbat (săpat sau umplut) nivelul original al terenului . Dacă această modificare nu se poate constata, zidul de sprijin revine în sarcina proprietarului cu teren mai înalt, de dimensiuni și cu materiale ce să asigure stabilitatea terenului în viitor.

Conform Cod civil, plantarea unor arbori în curtea/grădina unui lot, se poate face la min. 60cm față de limită, astfel încât, rădăcinile să nu afecteze fundații ale clădirilor/ împrejmuirilor existente.

4. Reguli privind accesele obligatorii

Rețeaua de drumuri și străzi publice, precum și retragerile construcțiilor față de drumuri se vor face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile cuprinse în PUG, ce statuează anumite categorii de trafic pe teritoriul comunei și condiționările rezultate.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat posibilitatea de acces dintr-o cale de circulație publică sau privată, în condiții corespunzătoare importanței lor și de așa manieră ca să facă posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de luptă contra incendiilor, a gestionării gunoierului, sau salvare.

În cazul unor situații existente, cu construcții, ce nu beneficiază de acces carosabil, se impun servituți pentru lotul cel mai apropiat, care are posibilitatea asigurării unui acces carosabil spre lotul dezavantajat.

Accesele loturilor se vor cupla de așa manieră, ca relațiile cu drumul public să aibă un grad cât mai redus de pericol. În acest scop vor fi apreciate condițiile de siguranță a accesului ținând seama de poziția, configurația, condițiile și intensitatea traficului.

Dacă lotul este adiacent la două străzi diferite, va fi acceptat accesul din cea cu importanță mai redusă, sau, în cazul aceleiași categorii de stradă, va fi preferat accesul cel mai puțin stânenitor din punctul de vedere al rețelei stradale.

Autorizația de construire va fi condiționată de realizarea dotărilor proprii care să permită staționarea, în afara drumurilor publice, a vehiculelor de vizitatori, a parcării sau a garajului propriu, sau a rampelor de acces denivelat spre subsoluri.

Gabaritul căii de acces spre lot va fi de minim 1,50m, iar dacă se impune accesul până spre fund de lor, prin configurația clădirii, sau prin necesități funcționale, se va asigura un acces de minim 3,00m lățime și 3,5m înălțime, care permite și accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență.

Cale de acces tip fundătură se poate accepta numai dacă aceasta va deservi un număr de sub 4 loturi.

Numărul locurilor de parcare se stabilește în funcție de necesarul minim din HGR 525/1991, pentru fiecare funcțiune aparte.

Nu se consideră locuri de parcare asigurate nevoilor locuințelor, sau dotărilor, cele aflate în domeniul public. În cazuri bine determinate, se acceptă închirierea locurilor de parcare din domeniul public, pe o perioadă determinată.

5. Reguli cu privire la asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură, în teritoriul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, traseele majore de transport, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia, care de regulă se asigură prin bugete locale. Consiliul Local al Comunei Ezeriș are obligația să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționată de posibilitățile financiare a executării acestora. Extinderea rețelelor existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este, interzisă.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare, sunt prezentate în planșele de Echipare Tehnico - Edilitară ale Planului Urbanistic General.

Autorizarea execuției construcțiilor nu se face decât după asigurarea surselor de finanțare pentru lucrările de echipare edilitară. Orice construcții și amenajări se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați, sau care beneficiază de surse de finanțare, atrase potrivit legii. Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Atunci când suprafața mare a parcelelor sau densitatea mică a construcțiilor, ca și realizarea cu ușurință a unei alimentări individuale fac această soluție mai economică, derogări de la obligația de a realiza instalații colective de distribuire a apei potabile pot fi acordate în mod excepțional, cu condiția asigurării potabilității apei și protecția contra tuturor posibilităților de poluare. Este și cazul trupurilor izolate, situate la peste 1km de branșamente posibile.

Derogări de la obligația de a realiza instalații colective de canalizare pot fi acordate dacă suprafața mare a parcelelor sau densitatea mică a construcțiilor, precum și natura geologică a solului și regimul hidrologic al apelor de suprafață sau subterane permit realizarea de canalizări în sistem individual care nu creează nici un inconvenient din punct de vedere al igienei sau poluării. Apele uzate se vor încadra în limita a C 90 / 1988 și categoria III –a de calitate pentru a putea fi evacuate într-un emisar.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu echiparea edilitară se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise

Orice construcție sau amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile vor fi executate doar după stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară

Utilizări interzise

- orice construcție sau amenajare care, prin dimensiuni, destinație sau amplasament față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de factorii interesați.

- construcții ce nu-și pot rezolva evacuarea noxelor, dejecțiilor conform cadrului legal și a condițiilor din acest RLU

6. Reguli privind forma și dimensiunile parcelei

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei .

În cazul unei parcelări, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (însorire, vânturi dominante, vecinătăți) și cu respectarea prevederilor legale (Cod civil).

Lățimea loturilor care asigură construibilitatea este de 8 m. Excepție fac loturile cu orientare spre 2 străzi (de colț) unde o latură poate fi de minim 6m.

Dacă distanțele dintre 2 clădiri de pe loturi alăturate sunt de sub 3,0m, se va opta pentru sistem de construire cuplat, sau înșiruit, astfel încât, pe cel puțin o fațadă laterală să existe posibilități de însorire la distanțe echivalente cu H clădire.

Suprafața minimă de lot constructibil este de **250 mp** în țesut existent, iar pentru noi parcelări suprafața minimă este de **450 mp** pentru locuințe.

Pentru lotizări se va avea în vedere ca latura scurtă a lotului să fie orientată spre frontul stradal .

Pentru case de vacanță, cabane, se consideră lotul minim **450 mp**, iar pentru pensiuni agroturistice lotul minim este de **700mp**.

Regulile se regăsesc în reglementări de zone funcționale Lm, Is, T.

7. Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle

Fiecare obiectiv va avea asigurat un spațiu verde propriu, reprezentat de zonă înierbată, floricolă, plantații de pomi, sau livezi.

În cadrul localității Ezeriș se impune amenajarea unui parc, cu S peste 1,0ha, în zona de luncă a Pr. Tău.

Nu se admit construcții în zona verde inventariată (SV), sau nou propusă, cf. OUG 114/ 2007, cu excepția celor strict necesare funcționării unor obiective specifice incluse, sau a mobilierului urban.

Ca mod de intervenție în suprafața verde aferentă locuințelor, se admit alei pietonale, mobilier urban, pergole, foisoare, amenajări sportive, locuri de odihnă, construcții ușoare, temporare pentru expo, cultură, grupuri sociale, sau puncte de alimentație publică. POT max = 10%

Ca material de construcție pentru dotări minore și de mobilier urban se vor folosi :

- piatra naturală prelucrată sau nu
 - material lemnos finisat sau brut
 - dalaje din pietriș cu granulație fină, plăci mozaicate spălate și rugoase la fața călcată, pișcoturi prefabricate cu o față rugoasă, cărămidă
 - paramente și afișe publicitare, traforuri de cărămidă sau blocuri prefabricate
 - colonade, pergole din pietre decorative, beton, ipsosuri, lemn
 - obiecte de joacă de lemn, metal protejat, material plastic pentru copii, bănci sau amfiteatre din elemente prefabricate, lemn, material plastic,
 - iluminat decorativ,
 - acoperișuri ușoare, de preferință pe șarpante de lemn, cu învelitori de țiglă, plăci ceramice, sticlă armată sau alt sistem de protecție, șită de lemn, membrane bituminoase prelucrate cu finisaj granule, policarbonat (pentru foisoare).
- Amenajările peisajere vor urmări un proiect aprobat pentru întreaga zonă de parc, sau PUZ dezvoltări, conform prescripțiilor generale la nivelul localității. Se va ține cont de prescripțiile pentru circulația persoanelor cu handicap locomotor.
 - Terenurile de sport vor avea amenajările necesare - vestiare cu alimentare cu apă, apă caldă, canalizare, iluminat nocturn, tribune, îngrijiri. Îmbrăcămintea terenurilor de sport diferă în funcție de destinație - iarbă, zgură, nisip, covoare sintetice.
 - Parcelele pentru sport și dotări de sport, cât și suprafețele de parc nu sunt limitate. Nu se includ în calculul de zonă verde sălile de sport aferente unor unități școlare.
 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor din parc, este limitată la 10 m la cornișă, cu excepția construcțiilor pentru sport ;
 - Aspectul exterior urmărește ca orice clădire, prin localizare, dimensiuni să nu afecteze situl peisagistic, deschiderile vizuale spre peisaj.

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

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

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Gospodărie comunală | Min 20% din S teren |
| Căi de comunicație | Min 20% din S teren |
| Rețele tehnico- edilitare | Min 20% din S teren |

- Indicele de spațiu verde necesar în cadrul localității, reprezentat de parcuri, locuri de joacă, sport, perdele de protecție, este de minim **26** mp/loc.
- Împrejmuiiri se admit pentru clădiri de locuit, comerț, instituții, unități de producție și echipamente tehnico-edilitare, dar pentru obiective de utilitate publică se admit doar împrejmuiiri verzi, de mică înălțime.

Tipul de împrejmuire recomandat pentru zone rezidențiale este cu un gard din materiale solide-soclu până la 60 cm de la sol, completat cu pilaștri de zidărie, sau lemn și închideri din panotaje de lemn, fier forjat, plasă sârmă, până la cota de 1,80m. Între vecinătăți se admite o înălțime mai mare (2,5m max), gard opac. Unitățile de producție, sau lucrările tehnico-edilitare, cu perimetrele de protecție pot utiliza garduri din plasă de sârmă, cu înălțimi mai mari.

- nu se admit împrejmuiiri ale zonelor verzi, exceptând gardurile vii cu înălțime de maxim 60 cm.

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

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

Se diferențiază următoarele situații pentru garduri între vecinătăți:

- Gard comun amplasat pe mezuină, atunci când se ridică în comun, sau cu acordul părților.
- Gard retras cu fața zidită și fundații spre interiorul lotului, exact pe limita de proprietate, atunci când un proprietar ridică împrejmuirea, fără acordul vecinului. Se va urmări ca scurgerea de pe suprafața superioară a gardului zidit să aibă picurul de apă spre lotul propriu.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale

| | |
|-------------|--|
| C | zona centrală |
| Lm, cv..... | zona locuințe cu regim mic de înălțime, case de vacanță |
| Is..... | zona obiectivelor de utilitate publică |
| ID..... | zona unităților de producție și depozitare |
| R..... | zona destinată circulațiilor, bazelor de transport rutier |
| A..... | zona destinată terenurilor agricole din intravilan |
| Sv..... | zona destinată spațiilor verzi, sport și aliniamente verzi |
| T..... | turism și dotări aferente |
| Gc..... | zona destinată gospodăriei comunale |
| TE..... | zona destinată traseelor edilitare, construcțiilor utilitare |
| PS..... | perimetre de protecție |

IV. REGULI DE CONSTRUIRE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

La fiecare zonă și subzonă funcțională se stabilesc :

- Permisuni

Funcțiuni dominante și subzone funcționale

Condiții de amplasare și conformare

Utilizări permise

Indicatori specifici

- Condiționări și restricții
- Interdicții

“C” - ZONĂ CENTRALĂ

- instituții și servicii publice, centre administrative, birouri, cultură și culte
- comerț, alimentație publică, terase în aer liber, sezoniere
- servicii profesionale, sociale și personale
- recreere
- locuințe
- unități cazare
- platforme pietonale, parcuri și garaje
- spații verzi și locuri de joacă pentru copii

1.PERMISIUNI

1.1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor.

Se admit următoarele funcțiuni existente și propuse în completare:

- dotări publice de interes general
- culte
- comerț și alimentație publică, terase sezoniere de alimentație publică
- servicii profesionale, sociale și personale
- servicii, care nu necesită un volum mare de transporturi
- parcuri, piețe de adunări publice, obiecte de artă monumentală
- parcaje, platforme deservire comerț, platforme gospodărești, garaje

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: locuire, cazare, stație de transport în comun, parcaje, circulație pietonală și carosabilă, spații joacă, de agrement, servicii ISU și echipare edilitară.

Utilizări premise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Utilizări premise cu condiții:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală, în cazul unor modernizări generale ale țesutului urban, se impune PUZ ZONĂ CENTRALĂ , însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;
- Pentru toate construcțiile noi/refuncționalizări prin care se schimbă și gabaritul clădirii, amplasarea construcțiilor este condiționată de existența PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Conform prescripțiilor generale la nivelul localității :

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice.
- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătărilor, atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord.
- Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord.
- Toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord.
- Construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest.
- Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord.
- Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°.
- Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- Construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord.

Înălțimea admisă pentru construcții noi - maxim P+3 minim P+M

Se admit subsoluri, care se vor conforma terenului și condițiilor geotehnice, cu rampe de acces în limita lotului propriu.

Se admit garaje în zone ferite de circulația publică majoră, tratate unitar și fără să stânjenească aspectul unității teritoriale, spre front stradal.

Aspectul exterior se referă la silueta urbană, deja constituită și necesar a fi completată. Pentru zona centrală se vor urmări cu predilecție, probleme de conformare a traseelor publice cu aflux mare de persoane, cadrul principal al pieței centrale cuprinsă între centrul de informare turistică, sediul primăriei, cămin cultural, biserica ortodoxă, școală.

Proporțiile și tratarea arhitecturală pentru noile volume se vor subordona ansamblului deja construit, urmărind ca prin noile volume să se susțină punctele de perspectivă deja evidențiate

Materialele de construcție sunt conform prescripțiilor generale la nivelul localității. Se acceptă îmbrăcămintea paramentelor cu placaje de lemn, local, sau integral, dar cu condiția asigurării siguranței în exploatare. Nu se recomandă pereți din panouri sandwich cu față de tablă cutată, sau striată.

Se admite, și se recomandă căptușirea termică a obiectivelor publice, a locuințelor, iar materialele de finisaj vor respecta desenele și nuanțele inițiale, dacă se fac intervenții punctuale, sau se vor stabili prin studii pe desfășurări, dacă se fac lucrări pe ansambluri grupate.

Firmele și mobilierul urban ale zonei centrale se vor aviza independent, sau prin proiecte unitare, dar se va urmări ca acestea să nu strice ansamblul zonei centrale din punct de vedere estetic, cât și să asigura siguranța publică prin soluțiile de conformare structurală. Firmele, afișele se vor așeza pe buiandrugul golurilor parter, sau aticul primului nivel de peste parter și nu se acceptă firme care să iasă perpendicular față de planul clădirii, trotuarele fiind foarte înguste. Înălțimea minimă de așezare a lor va fi de 2,50 m.

Indicele de zonă verde menținută ca squar, amenajare verde pe malul apei și zone publice dalate, va fi de minim 30%, din suprafața pateului delimitat ca zonă centrală.

Indiferent de categoria zonei centrale se vor asigura accese auto:

La construcțiile administrative/ financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori / vizitatori, personal și aprovizionare (fără să intersecteze accesesele consumatorilor / vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

La toate categoriile de construcții de Învățământ și de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru circulația curentă și evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m, respectiv 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive nou propuse, se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

În cazul construcțiilor de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru

manevre de întoarcere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri/ subporți cu o lățime min. de 3,80 m și o înălțime de min. 4,20 m. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesul pietonal va fi conceput astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap, cf NP.051. Normativul specific se impune a fi respectat la toate lucrările noi de amenajări pietonale, investiții de noi obiective, sau la lucrări de reparații și modernizări în raza unor construcții existente. Panta maximă a trotuarelor de exterior va fi de 6%, iar rampa de acces spre obiective publice va fi de maxim 8%. La trotuare se prevăd borduri teșite la trecerile de pietoni.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri; sau se realizează acces auto cu bordură teșită.

La construcțiile publice existente, unde nu se poate asigura o rampă cf. Norme, se vor prevedea mecanisme (scaun, platformă, lift cu acționare electrică) sau ajutor prin grija personalului permanent.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță 0,6m lățime;

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, cât și peste minimul prezentat în HGR 525/1991 actualizat

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală sau tribună;

Pentru categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc P / 4 cadre didactice.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public.

Pentru toate categoriile de construcții de agrement va fi prevăzut minim 1 loc de parcare pentru 30 persoane (pentru cluburi: 1 loc /10 membrii).

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare /10 locuri de cazare, respectiv 1 parcare /5 locuri restaurant.

Distanțe minime între clădiri:

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcan.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul regimului de construire izolat, distanța față de limitele laterale / posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m.

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale / posterioare ale parcelei este min.10 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, condiții de iluminare și orientare față de puncte cardinale, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m)

Clădirile izolate, de pe aceeași parcelă, vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Utilități

Toate instituțiile și serviciile publice vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, se va face prin grija organelor administrative tutelare, și cu acordul furnizorilor de utilități.

Rețelele electrice, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deterioara imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă I subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

La fiecare construcție nouă, sau extindere din zona centrală se va urmări crearea de spații verzi, în funcție de destinația clădirii:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție min. 30% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min.

- 30% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;
 - Se vor identifica și proteja toți pomii mai mari de 4,0m, care se vor menține pe amplasament, sau se vor transla.
- Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea Împrejurimi transparente sau gard viu cu Înălțimea de maximum 1,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime. Accesese și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel Încât să nu fie vizibile din spațiul public. Echipamentul ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.) din zona centrală, se va trata unitar. Se interzice amplasarea de cabine telefonice, panouri de afișaj, etc - care obturează zona de siguranță a traficului (câte 13 m din ax, pe ambele părți ale DN).

1.3. Indici admisibili

POT maxim 65% CUT maxim 0,8

În funcție de destinație se vor respecta și indicii POT stabiliți prin HGR 525:

- maxim 40% pentru dotări administrative, financiar-bancare, cultură, servicii și comerț;
- maxim 50% pentru dotări de sport;
- maxim 35% pentru dotări de turism;
- maxim 25% pentru dotări de Învățământ, culte;
- maxim 20% pentru dotări de sănătate;

În cazul În care POT existent > POT max. admis, se interzic constructii noi și extinderi în plan, se admit numai *extinderi pe verticală*.

Coeficientul de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, în funcție de destinația zonei, va fi de:

- maxim 0,80 pentru dotări administrative, financiar-bancare, cultură, servicii, comerț, sport, turism și culte;
- maxim 0,40 pentru dotări de învățământ, sănătate.

2. CONDITIONARI SI RESTRICTII

- Funcțiunile diferite de cele propuse prin prezentul regulament, nu se vor accepta pentru noile construcții. Nu se admit sub nici o formă spații de producție, depozitare și transpot greu, adăposturi pentru animale, construcții provizorii, cu excepția stațiilor de transport în comun și a teraselor de alimentație publică.
- Nu se acceptă nici o construcție cu caracter provizoriu de funcțiune de comerț - chioșcuri, bazar . Se acceptă puncte de vânzare răcoritoare, înghețată, sezoniere aferente teraselor de alimentație publică, retrase din circulația pietonală majoră.
- Pentru amenajări sezoniere de terase nu se vor desființa dalajele existente, sau spațiile verzi. Se vor rezolva îngrădiri temporare cu jardiniere mobile și covoare material plastic, sau podine de lemn demontabile, ce se pot dezafecta ușor la termenele stabilite de Primărie, cu depozitarea asigurată în cadrul spațiului comercial de care aparțin.
- Întreținerea terenurilor ocupate de circulații, dalaje, spații verzi revine Primăriei, iar terenurile ce sunt din domeniul privat, pe diferite categorii, se vor întreține de către proprietar sau utilizator, în cazul concesiunilor. Terenurile aflate deasupra sau sub rețele magistrale de rețele edilitare se pot folosi și întreține de către proprietar, dar nu se pot construi. Pentru orice lucrare de reparare, modificare traseu, care implică lucrări la nivelul solului, vor fi prevăzute sume care să asigure remedierile de dalaje și spații verzi.

3. Interdicții de construire, se stabilesc pentru terenuri:

- din zona de siguranță a căilor de comunicație;
- din zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare
- fâșia de 3 m de protecție a malurilor Pr. Tău
- din zona cu relief negativ, taluzuri și versanți cu unghi peste 45°

"L.m." și „C.v.”- ZONA DE CLADIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI CASE DE VACANȚĂ (locuință secundară)

Funcțiuni principale admise

- locuințe individuale, semicolective, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare
- subzone funcționale : - case de vacanță, sau locuința secundară, cu densitate redusă, din zonele de dezvoltare.

Funcțiunile complementare zonelor de Lm sunt:

- producția manufacturieră în mici întreprinderi nepoluante, Sc < 200 mp;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, pt. Sc < 200 mp,
- ateliere meșteșugărești, servicii către populație, pt. Sc < 200 mp"
- birouri și spații pentru servicii de întreținere corporală
- circulație pietonală, biciclete și carosabilă, parcuri și garaje
- spații verzi de protecție,
- anexe gospodărești, adăposturi pentru animale de mică capacitate,
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente,
- Transformări în case de vacanță, locuință secundară
- Unități sociale, birouri de mică capacitate (20-30personal)
- Afterschool, grădinițe, creșe
- construcții și amenajări de echipare edilitară.
- parcaje, garaje, reparații și întreținere auto - moto ;

1. PERMISIUNI

1.1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului

Se admit locuințe individuale sau semicolective (cu curți comune), cu regim de înălțime mic de P, P+M, P+1 și max.P+2

Se admit inserții de unități Is -construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor cum ar fi : școală generală, grădinițe, creșe, dispensar uman, farmacii, spații de cult și de cultură, asistență socială, sport, sedii de firme de mică amploare (sub 30 angajați permanenți), spații comerciale de deservire a zonei, cu produse alimentare și nealimentare, spații prestări servicii ;

Se admit la parter, cu acces spre domeniul public, spații comerciale, cabinete, servicii sociale, administrative, birouri cu personal redus, spații de alimentație publică la parterul locuințelor, sau amenajări de astfel de spații pe terenuri libere între locuințe, în curți, la front stradal, cu respectarea normelor generale de aliniere, ocupare maximă a terenurilor, a normelor sanitare și de protecție a mediului, cu asigurări la carosabile și parcaje, calculate în funcție de aflusul persoanelor spre aceste obiective - conform prescripțiilor generale la nivelul localității. Acestea vor asigura spații de comerț, prestări servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice a locuitorilor, deci pentru rază de deservire de 300 m. (SC maximă 200 mp.)

Se admit amplasări de construcții independente sau spații incluse în cadrul altor corpuri de clădire existente, cu funcțiuni de activități de mică producție, dar nepoluante și cu volum mic de transport. (ateliere meșteșugărești, servicii către populație, pt. Sc < 200 mp; anexe

gospodărești, adăposturi pentru animale; garaje, sau parcaje acoperite, sere de mică amploare...)

Se admit amenajări de platforme gospodărești, colective, de preluare a gunoiului, de bătut covoare, dar depărtate la o distanță min. de 10 m de orice geam de locuință și echipare cu utilitățile necesare cât și protejate de spații plantate. Se admit obiective din domeniul edilitar - stații pompe hidrofor, puncte de transformare electrică și se marchează traseele magistrale, neconstruibile în cadrul UTR.

Se admit: Grădini legumicole, florale, sau fânețe, culturi agricole, livezi cât și pâlcuri de pădure din domeniul privat cu rol de protecție la alunecări de teren, lucrări de terasare și stabilizare teren în pantă, sau contra inundațiilor (ziduri sprijin, ploți, gabioane, nuiele...).

Se admit echipamente pentru producerea de energie verde: panouri solare, fotovoltaice, sau turbine eoliene de uz casnic, fie pe acoperișul clădirilor, fie în grădinile aferente locuinței.

1.2. Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Conform prescripțiilor generale la nivelul localității - caracteristicile parcelelor.

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele: front la stradă de minimum:

- 15 m lățime pt locuințele izolate;
- 12 m lățime pentru locuințele cuplate;
- 8 m lățime pentru locuințele Înșiruite (6,0m la clădiri de colț);
- 20 m lățime pentru locuințele semicolective P+2;
- adâncimea lotului mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Dimensiunile minime ale terenurilor după tipul de locuire, în țesut urban existent:

- locuințe izolate (P+1 +M): 450,00 mp
- locuințe cuplate (P+1+M): 350 mp
- locuințe înșiruite (P+1): 250 mp

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

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

- locuințe izolate (P+1+M, P+2) 500 mp
- Locuințe cuplate (P+M, sau P+1+M) 450 mp
- Locuințe înșiruite (P+M-P+2) 450 mp
- Locuințe semicolective (P+2) 700 mp

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

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

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

În zone în care spre drumuri principale se orientează fund de lot, acesta se va mobila cu construcții estetice, sau un sistem de împrejmuire coerent pe un pachet compact de loturi (Ezeriș la DN 58A, intrarea dinspre Soceni)

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,5 m.

Dacă există o aliniere dosnică predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita la fund de lot, sau la dos de lot.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3 m

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

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

Distanțele minime de protecție sanitară admise în cadrul gospodăriilor, sunt

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

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

Înălțimea maximă admisă - P+2, adică max. 10 m la cornișă. În cazul terenului în pantă se va urmări ca diferența între cornișe să nu depășească între 2 clădiri / nivel și, pe cât posibil, să se respecte aliniamentele de brâuri, ancadramente, goluri.

Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 nivele, dintre care ultimul se recomandă a fi mansardat. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă, dacă se situează în vatra satului. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi în funcție de tipul de locuință:

locuințe izolate / cuplate / înșiruite:

- P+1+M;
 - H max streșină = 7 m;
- locuințe semicolective:
- P+2;
 - Hmax streșină = 10 m;

Se admit în zone de dezvoltare acoperișuri de tip terasă înierbată, cu straturile de protecție hidrofugă și termică adecvate. H maxim la atic, construcții P+2 = 10m

Aspectul exterior - clădirile noi amplasate în țesutul construit, se vor armoniza cu construcțiile imediat apropiate și cu specificul general al zonei, iar în zone de dezvoltare, izolate față de vatra satului, se admit arhitecturi de factură modernă. În cazul unor implantări de clădiri cu regim maxim

admis prin regulament alături de un font construit general de P, se pot face excepții de ridicare a regimului de înălțime până la P+1+M, pentru un grup mai mare de 4 locuințe, cu condiția ca să se respecte normele generale.

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului I proprietarului, în momentul realizării acesteia. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

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

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

- locuințe izolate I cuplate I Îșiruite: 25 % din S teren;
- locuințe colective (P+2): min. 20% din S teren;

Parcelele vor avea spre stradă împrejuriri decorative, transparente, cu înălțimea de 1,80m maxim. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local. Spre străzi existente, unde construcția casei este alipită domeniului public, nu se impun împrejuriri.

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

Aleile din interiorul zonelor de lotizare cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 4.50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor avea 6,0m.

În cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singura bandă de 3,50 m lățime. Pentru drumurile de servitute cu o lungime între 30 m și 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lățime totală de de 7,00 m, cu trotuar cel puțin pe o latură și cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

În zona de locuire cu front continuu, sistem înșiruit, se vor asigura accese pe parcelă:

- auto: de minimum 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime;
- pietonal: de minimum 1,20 m lățime;

Suprafețele rezervate pentru asigurarea acceselor (pietonal și auto) / parcării pe parcelă, după tipul de locuință:

- locuințe izolate, cuplate și înșiruite: - 10 - 25 % din S teren;
- locuințe colective: - 25,00 mp / ap;

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate conform regulamentului general de urbanism. Parcajele necesare locuințelor, se vor asigura pe parcele.

- minim 1 parcare/ garaj pentru fiecare locuință unifamilială
- 1 parcare publică / 5 locuințe. pentru vizitatori;
- 1 parcare /3 ap.+ 20 % pentru vizitatori (eventual garaje colective, unitare)

Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu; iar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național, sau județean se va obține avizul Administrației Drumurilor. În zone de la limitele de intravilan, se admit construcții pentru adăpostirea animalelor, cu capacități admise cf norme sanitare, și la un lot minim de 1000 mp.

- 5 capete bovine, 5 capete porcine, 5 capete ovine, 2 capete cabaline, sau sub 50 păsări

-Unitățile de producție, atelierelor de întreținere auto - moto, parcajele, garajele, spălătorii chimice - să nu fie dispuse sub 10 m de la fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități ce să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu utilizeze teren de depozitare vizibil din circulație publică ;

1.3. Indici admisibili (minimi - maximi)

- POT - In funcție de suprafața construită la sol și mărimea parcelei.
În zone de țesut urban existente, se admite un POT maxim de **50%**.
Recomandabil pentru zone de dezvoltare un POT cuprins între **30 - 35%**.
In cazul unor reparcelări se vor asigura suprafețe de teren care să permită, cu aceste procente, o arie construită minimă pentru o locuință, de 90 mp, la un lot de minim 250 mp.
- CUT - rezultă, în funcție de regimul de înălțime și mărimea parcelei, caracteristic zonei respective.
Pentru zone rezidențiale, cu regim de înălțime de până la P+2, la un lot min. 250 mp, rezultă un coeficient de utilizare al terenului de maxim **1,0** dar recomandabil este un maxim de **0,8**.
- Indicele POT nu se aplică pe zone de construcții cu locuințe individuale existente, unde POT depășește în prezent 50%. Pe aceste parcele, se admit extinderi numai pe înălțime, sau modernizări ale construcțiilor existente, în limita amprentei construite existente, sau cu extinderi pe orizontală, prin demolarea de alte anexe gospodărești din curte. POT maxim admis în situații de renovări, modernizări ale fondului construit existent va fi de **60%**. (25% spațiu verde, 15% curte, circulații)
- Indicele POT pentru zona de case de vacanță, locuințe secundare, va fi maxim **35%**, Lotul minim fiind impus la 450 mp, dar nenormat superior. POT inferior nu se normează.

2. Condiționări și restricții

În Zonele de protecție a punctelor fosilifere, primează reglementările specifice. Pentru autorizații de construcții din zonele în care se instituie conform PUG un anumit regim de protecție (art. 7 Legea 50/1991) se va obține avizul organismelor competente (Min. Culturii, Direcția pt Cultură și Culte a Jud CS, sau a Regiunii Banat, în funcție de categoria de importanță a monumentului/ zonei protejate, respectiv Aviz de mediu pentru rezervații naturale).

Nu se admit în zonă rezidențială unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, baze de transport și utilaje cu trafic greu, intens ;

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități locatarilor zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze din trafic intens.

Obiective cu funcțiuni complementare, ca școli, grădinițe, creșe, dispensare se amplasează în clădiri distincte, retrase față de arterele de mare circulație, la distanță de min. 10 m din axul carosabilului.

Pentru zonele de dezvoltare, în care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

"I.S." - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE , SERVICII

1. Permisuni

1.1. Funcțiuni dominante și tipul admis de utilizare a terenului :

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

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- conform prescripțiilor generale
- regimul de înălțime se stabilește în funcție de zona alăturată în care se amplasează construcția dar nu va depăși P+2

1.3. Indici admisibili

POT și CUT în funcție de cadrul construit învecinat, sau al specificului funcțional. Nu pot depăși indicele POT maxim stabilit prin HGR 525 pentru funcțiunea dată:

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

2. Condiționări și restricții

Unitățile de producție, atelierele de întreținere auto - moto, parcajele, garajele, spălătorii chimice - să nu fie dispuse sub 05 m de la fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacitatea ce să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic , să nu utilizeze teren de depozitare vizibil din circulație publică ;

Programul de funcționare al acestor unități se poate limita pe timp de noapte ;

Sălile de sport se vor amplasa pe loturi izolate, având ca distanță minimă față de zona rezidențială – 20m

Sălile de discotecă se amplasează în afara zonei rezidențiale, la minim 25 m față de geamul primei case, sau se vor lua măsuri de antifonare a spațiului generator de zgomote, pentru a atinge valorile maxime admise pentru perioadă diurnă și nocturnă.

"ID" - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ȘI UNITAȚI

AGRICOLE

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

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

1. Permisuni

1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului

- Producție de tip industrial, agricolă, platforme sau construcții de depozite centralizate, parc rece, parc auto, depozite de combustibil, unități de producție agricolă sau subordonate Ministerului Agriculturii.
- Grupuri sociale ale acestor unități, care să cuprindă sedii de firmă, birouri, muzee/ spații expoziționale, biblioteci de specialitate, laboratoare, locuințe de serviciu, dotări sociale (de exemplu creșe-grădinițe, grupuri școlare profesionale, dispensare proprii, sau puncte sanitare), baze de agrement proprii sau parcuri, sere și plantații de protecție.
- Zone pentru rezolvarea utilităților proprii pentru încălzire, alimentare cu apă potabilă, apă industrială, canalizare menajeră, pluvială și stații de epurare proprie, instalații de diminuare a noxelor, puncte de furnizare a energiei electrice pentru incintă.
- Se impune asigurarea acceselor la căi de comunicații rutieră și minimum de I acces carosabil în incintă. Platformele de parcare pentru personal se vor rezolva în incinta întreprinderii, pentru a nu suprasolicita carosabilele publice. Pentru vizitatori, în cazul incintelor închise, se va rezolva parcare autoturismelor fie în incintă, pe locuri speciale, sau în afara ei, dar cu acceptul Primăriei, conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Gardurile sau delimitările între incinte se vor conforma prescripțiilor generale la nivelul localității

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Unitățile de producție industriale, sau pe platforme ce se învecinează cu zona rezidențială, se vor delimita cu perdele de protecție verde de minim 10m lățime, vor lua toate măsurile de atenuare a noxelor rezultate în procesul propriu de producție.
- Materialele de construcții se vor conforma necesităților tehnologice
- Caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă depind de necesitățile tehnologice și norme specifice și nu se normează prin PUG
- Aspectul exterior va urmări o volumetrie simplă, un aspect compatibil cu caracterul zonei, materiale de finisaj simple, dar unitare pe volume asemenea.
- Spre drumurile principale- DN 58 și DN 58A- nu se admit unități care poluează estetic axa majoră de intrare în localitate.
- Fermele agricole se poziționează la o distanță adecvată față de zone rezidențiale, în funcție de capacitate și existența unei platforme de deșeuri animale. Actele normative ce reglementează diferite situații sunt:

Legea 37/2015 privind clasificarea fermelor

Ordin MS 119 /2018 privind distanțele de amplasare a fermelor

Ghid 20/2020 privind codul bunelor practici agricole

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

1.3. Indici admisibili,

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

2. Condiționări și restricții

- Se interzice amplasarea unităților care prezintă pericole de incendiu sau explozii apărute în proces tehnologic sau prin depozitare în apropierea zonelor rezidențiale ; distanța minimă 200m.
- Se interzice amplasarea unor unități de producție care prin necesități tehnologice impuse, depășesc limitele parcelei din proprietate ;
- Se interzic unități ce au surse de poluare de orice fel în apropierea zonelor rezidențiale.
- În tangență cu zone rezidențiale se interzic întreprinderi care produc noxe peste limitele normate ca
 - unități zootehnice
 - unități de transport

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

"SV" - ZONE DE SPAȚII VERZI, PARCURI, TERENURI SPORTIVE, PERDELE DE PROTECȚIE

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

Subzona spații verzi - scuaruri, parcuri (SV);

Subzona perdele de protecție a căilor de comunicație, a unităților de producție, a gospodăriei comunală (Vp);

Subzona terenurilor și a clădirilor pentru sport (Sp)

Subzona pădurilor- parc și a pădurilor de protecție împotriva alunecărilor de teren (Pp)

1. Permisuni

1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului

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

Se admit construcții complementare funcțiunii dominante, cum ar fi - spații comerț cu SC sub 100mp, săli de sport, patinoar, piste de biciclete, patine cu rotile, trotinete, locuri de joacă pentru grupe de vârstă selective pentru copii, pavilioane, amfiteatre în aer liber, pergole, mobilier urban, tribune pentru festivități sau serbări câmpenești, parcări aferente zonei sportive. De asemenea, se admit construcții ale rețelelor edilitare, marcate în spații verzi sau integrate compozițional altor construcții mai ample, cât și trasee magistrale de rețele edilitare.

- Nu se include în bilanțul zonelor verzi suprafața înierbată, sau cu plantații de pomi, menținută ca suprafață verde aferentă locuitorilor, din cadrul cartierelor rezidențiale (necesar cf norme urbanistice -2mp/locuitor) (Lv)

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Pentru obiectivele majore conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Nu se admit construcții în zona verde inventariată (SV), sau nou propusă, cf. OUG 114/ 2007, cu excepția celor strict necesare funcționării unor obiective specifice incluse, sau a mobilierului urban.
- Ca material de construcție pentru dotări minore și de mobilier urban se vor folosi :
 - piatra naturală prelucrată sau nu
 - material lemnos finisat sau brut
 - dalaje din pietriș cu granulație fină, plăci mozaicate spălate și rugoase la fața călcată, pișcoturi prefabricate cu o față rugoasă, cărămidă
 - paramente și afișe publicitare, traforuri de cărămidă sau blocuri prefabricate
 - colonade, pergole din pietre decorative, beton, ipsosuri, lemn
 - obiecte de joacă de lemn, metal protejat, material plastic pentru copii, bănci sau amfiteatre din elemente prefabricate, lemn, material plastic,
 - iluminat decorativ,
 - acoperișuri ușoare, de preferință pe șarpante de lemn, cu învelitori de țiglă, plăci ceramice, sticlă armată sau alt sistem de protecție, șiță de lemn, membrane bituminoase prelucrate, cu finisaj granule (pentru foișoare).
- Amenajările peisajere vor urmări un proiect aprobat pentru întreaga zonă, conform prescripțiilor generale la nivelul localității. Se va ține cont de prescripțiile pentru circulația persoanelor cu handicap locomotor.
- În extravilan se poate amenaja o zonă de pick-nick (km 8), având dotările minime conform cadrului legal.
- Terenurile de sport vor avea amenajările necesare - vestiare cu alimentare cu apă, apă caldă, canalizare, iluminat nocturn, tribune, îngrădiri. Îmbrăcămintea terenurilor de sport diferă în funcție de destinație - iarbă, zgură, nisip, covoare sintetice.
- Parcelele pentru sport și dotări de sport, cât și suprafețele de parc nu sunt limitate. Nu se includ în calculul de zonă verde sălile de sport aferente unor unități școlare.
- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor din parc, este limitată la 6 m la cornișă, cu excepția construcțiilor pentru sport ;
 - Aspectul exterior urmărește ca orice clădire, prin localizare, dimensiuni să nu afecteze situl peisagistic, deschiderile vizuale spre peisaj.

a) Utilizări permise cu condiții:

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

b). Utilizări interzise:

- orice alt fel de construcție / amenajare diferită de cele enunțate la pct 1.1
- nu se admit împrejurimi ale zonelor verzi, exceptând gardurile vii cu înălțime de maxim 60 cm.

Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru: terenurile afectate de risc de alunecări de teren
În brazdă / eroziune declanșată / risc de inundare, până la eliminarea riscului- caz specific zona inundabilă a Pr. Tău, sau alunecări pe zona Basaraboanea și Dl. Aninoasei;

Interdicții definitive de construire, pe care se mențin spații verzi, se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie / mare
- din zona de siguranță a căilor de comunicație existente și propuse, cf categoriei, sau în perimetrul de siguranță al fostelor exploatari miniere;
- pe traseul rețelelor tehnico-edilitare majore, inclusiv culoarele de protecție.
- Lunca minoră a Pr. Tău din raza localității Ezeriș, considerată terenuri inundabile, vor fi transformate în spații verzi, după luarea unor măsuri de atenuare a viiturilor.

1.3. Indici admisibili (minimi și maximi)

Pentru astfel de zone – parc, scuar, pădure parc, unde predomină suprafața verde se admit construcții sub 10% din total parcelă, și numai cu funcțiuni complementare față de specificul inventariat. Pentru spații cu rol de sport, se impune doar ca suprafața ocupată de clădiri și circulație auto să nu depășească cumulativ 50% din suprafața parcelă, excepție fac numai aleile pietonale platformele pietonale, care nu se normează.

2. Condiționări și restricții

- Suprafața ocupată de spații verzi va cuprinde plantații cu vegetație diversă, autohtonă, sau adaptată la clima locală, pe principii ecologice, pentru asigurarea unor costuri de întreținere redusă și pentru a favoriza ecosistemele locale ;
- Perdelele de protecție între zone industriale sau agricole și zona de locuit, se vor alcătui din specii rezistente la nocivități și absorbantă ai mirosurilor neplăcute - tei, arțar, mesteacăn, salcâm ;
- Nu se admit tăieri de arbori existenți în localități, ajunși la vârstă matură, decât în cazuri speciale, când periclitează siguranța trecătorilor, circulația auto, sau structura clădirilor învecinate. Orice tăiere se va face cu avizul Agenției de protecția mediului CS și a Ocolului silvic. Se admit lucrări de amenajamente silvice în pădurile din intravilan, de curățire, întinerire.
- Regimul pădurilor-parc din jurul zonelor rezidențiale, care includ versanți de deal, zone stâncoase, cumulează și funcțiunea de pădure cu rol de protecție. Se admit amenajări de alei, rigole pluviale, lucrări edilitare, sau de colectare a aluviunilor din amonte, iluminat de siguranță, și mobilier urban. Pădurile se supun regimului prevăzut în Codul Silvic, iar orice amenajare, intervenție, se va face cu avizul Direcției Silvice CS, sau a Ocolului silvic Bocșa
- Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesul carosabil va avea o lățime necesară accesului mijloacelor de intervenție (3,50m minim).

Suprafața spațiilor verzi publice va fi normată astfel:

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

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

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

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

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

NECESARUL DE SPAȚII VERZI AMENAJATE, cf FUNCȚIUNII PE LOT

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Spații verzi de folosință limitată | Norma conf. HGR 525/1996 republicată |
| Învățământ | Min 30% din S teren |
| Sănătate | Min 10 mp / bolnav |
| Comerț | Min 5% din S teren |
| Cultură | Min 20% din S teren |
| Sport | Min 30% din S teren |

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Administrație | Min 10% din S teren |
| Turism | Min 25% din S teren |
| Culte | Min 30% din S teren |
| Industria | Min 20% din S teren |
| Gospodărie comunală | Min 20% din S teren |
| Căi de comunicație | Min 20% din S teren |
| Rețele tehnico- edilitare | Min 20% din S teren |

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului: maxim 0,10, din parcela delimitată cadastral ca spațiu verde public.

La „km8” se propune amenajarea unei zone de pick-nick, care va fi dotată conform legislației cu zone de parcare, coșuri de gunoi, un mobilier urban minimal, rustic.

“P.” ZONA PROTEJATĂ, PATRIMONIU

1. Conform Repertoriului arheologic Banat, pe teritoriul comunei Ezeriș există doar un sit arheologic protejat, cu valoare locală, dar care nu afectează intravilanul localității: „Trei movile la Obârșia Văii Trestiei.”

2. Rezervația naturală „Pădurea Ezerișel” RO 184 064 în suprafață de 157,20ha, situată la limita sudică a comunei, spre Mun. Reșița

3. Două rezervații paleontologice - „puncte fosilifere” în raza localității Soceni RO 183 564 „ Turislav și Politoane”

1 Permisuni

1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

Sit Arheologic – pășune în proprietate privată

- situri arheologice- obiective de patrimoniu construit protejat
- raza de protecție în jurul monumentelor din extravilan este de 500 m, de la limitele de proprietate ale obiectivului. Se delimitează aria de protecție pe limite de pădure, loturi.
- se admit intervenții pentru investigare, restaurare, reparare, renovare, dar cu avizul Direcției pt cultură, culte, patrimoniu CS - conf.art.7 din Legea 50 / 1991.
- Se admit lucrări de construcții temporare în perioada șantierelor arheologice, necesare personalului, sau adăpostirii de mostre. După terminarea lucrărilor, acestea vor fi înlăturate, iar cadrul natural va fi readus la forma inițială.

Rezervație naturală forestieră – administrată de Ocolul silvic Reșița

- se va conforma legislației în vigoare, privind arii naturale protejate, și Codul silvic
- Nu se admit tăieri de pomi și nici înlăturarea celor căzuți pentru conservarea ecosistemelor
- nu se admit practicări de circulații auto, sau off-road în aria protejată, ci doar poteci pt. drumeții
- nu se admite culegerea de plante, ciuperci fără permis adecvat, în vigoare
- nu se permite vânătoarea, sau braconajul
- nu se admite intrarea cu animale domestice : oi, capre, vite
- nu se admite formarea de vetre de foc, depozități de gunoi, etc.

Puncte fosilifere

- pentru punerea în valoare a celor 2 situri paleontologice, se admit pe contur, amenajări de alei, platforme belvedere, cabină bilete, bănci, împrejmuire împotriva intrării de animale domestice, iluminat ambiental.

În jurul celor 2 puncte fosilifere se va forma o arie de gardă, de 4 m lățime, necesară punerii în valoare a acestora, indiferent de tipul de proprietate asupra terenului. Zona va fi împrejmuită și va avea acces controlat.

- se admit lucrări de amenajare rigole pluviale, pentru dirijarea apelor de suprafață ce ar putea spăla situl fosilifer, alterându-i conținutul.

- nu se admit lucrări de săpătură, neautorizate, lucrări de taluzare, sau depozități de resturi menajere, îngreșăminte. Nu se admite excavarea pământului din cele 2 puncte fosilifere și nici acoperirea cu umpluturi. Nu se admite realizarea de lucrări agricole în aria delimitată.

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Toate amenajările exterioare sau implantări din raza de protecție, vor contribui la punerea în valoare a monumentului sau a zonei protejate. Se referă la amenajări de platforme belvedere, dalaje pietonale, mobilier urban, semnalizare obiectiv, și altele asemenea.

1.3. Indici admisibili POT și CUT – nu se admit construcții definitive în zone protejate

2. Condiționări și restricții

- Nu se acordă autorizații de construire imobile în cadrul zonei protejate, cu excepția lucrărilor de amenajare și punere în valoare menționate mai sus;
- În zonele de rezervați, de obiective protejate, nu se vor modifica traseele stradale, sau poteci existente.

„P.S.” - ZONA PROTECTIE A RESURSELOR DE APA POTABILĂ

1 Permisuni

1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

Zone de protecție severă și protecție sanitară a sursei de apă se instituie pentru sursele de apă potabilă în următoarele puncte, cf. Legii 107 /1996, completată prin Legea 310/2004 a Apelor și HG 930/2005 privind raze de protecție sanitară :

ALIMENTARE CU APĂ

Perimetrele de protecție a surselor de apă potabilă se compun din :

- Perimetru de protecție severă (marcat, împrejmuțit)
- Perimetrul de protecție sanitară- stabilit pentru puțuri forate la 10m.
- Perimetrul de protecție hidrologică se determină prin studii hidrologice, iar dacă nu au fost executate, se consideră o arie înfășurătoare de cca. 1000m amonte de captare, pe cursul principal și afluenții din acest sector.

-Captarea apei din foraje la ambele localități: zona cuprinsă pe o porțiune laterală la o distanță de 10 m. Pentru rezervorul din amonte de localitate, zona de protecție sanitară cu regim sever o constituie cea cuprinsă în laterale, la o distanță de minim 20 m față de rezervor.

-Pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbuănătățire a calității apei, rezervoare , aducțiuni și rețele de distribuție se vor institui zone de protecție sanitară cu regim sever astfel :

- stații de pompare - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirii
- instalații de tratare a apei - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor sau de la instalațiile care conțin apă de suprafață liberă
- rezervoare îngropate - 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor
- conducte de aducțiune - 30 m față de orice sursă potențială de contaminare
- rețele de distribuție - 3 m față de canalele de apă uzată, de puțuri absorbante, etc.

Aceste zone de protecție se marchează în teritoriu prin grija primăriilor.

1.2. Condiții de amplasare și conformare.

Zone de protecție sanitară severă, se marchează cu borne sau alte semne vizibile - împrejmuire.

În zonele de protecție sunt admise spații verzi sau perdele de protecție, și nu se admit construcții, depozități de materiale periculoase, poluante, cf. HGR 930/ 2005 care stabilește perimetrele de protecție ale apelor.

Amenajările ce se vor realiza în zonele stabilite ca prerimetre hidrologice protejate nu au voie să deterioreze cadrul natural și se vor feri de orice sursă de poluare.

Se admit căi de circulație rutieră pentru deservirea și întreținerea obiectivelor edilitare.

1.3. Indici admisibili

POT și CUT nu se normează în aria de protecție a surselor și a lucrărilor de alimentare cu apă.

2. Condiționări și restricții

- Nu se vor autoriza construcții cu altă destinație decât cea de lucrări tehnico-edilitare, sau îmbunătățiri funciare ; consolidări de maluri, împăduriri, desecări, ameliorări ale solului ;
- În zonele de protecție sanitară cu regim de protecție sunt interzise utilizarea îngrășămintelor chimice și substanțelor fitoterapeutice, care nu se degradează într-un timp mai scurt de 10 zile, irigare cu ape uzate, chiar epurate, crescătorii de animale, construcții de locuințe, agrement sau turism, unități de producție de orice fel, sau clădiri social-culturale, efectuare de săpături și excavații, depozități de materiale, terenuri de sport, cimitire umane sau animale, rampe de gunoi, spălarea automobilelor.
- Autorizarea lucrărilor în zone protejate se face cu avizul organelor locale și centrale interesate : MAPPM, MT, MS, Ag.națională ptr.resurse minerale, funcție de profilul zonei și lucrărilor.

"G.C." - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

1 Permiuni

1.1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului

- Construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității :Captarea de apă, tratare a apei, stație de epurare, stații de pompare, rezervoare îngropate sau nu de apă potabilă, stația de reglare gaz metan, punct transformare electrică, depozite de material combustibil, lichid sau solid, rețele aferente.

- cimitire
- brutărie
- sere legumicole și floricole
- baza de aprovizionare cu lemne de foc, combustibil lichid, sau gazos pentru populație

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Conform prescripțiilor generale
- Caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă conform necesităților tehnologice și a normelor specifice
- Aspectul exterior - se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor de pe drumuri publice.
- Baza de material lemons, lichid, sau gazos se va amplasa la minim 200m față de zone rezidențiale, deoarece constituie sursă posibilă de incendiu, sau explozie.
- În jurul cimitirelor existente nu se impun raze de protecție, nu există surse proprii de aprovizionare cu apă in raza sa.(cf. OMS 119/2014 art.11.
- Cimitire noi, se pot amplasa la o distanță de minim 100m față de zone rezidențiale, turistice, sau de agrement, cf HG 741/2016, cap IV art 22.

1.3. Indici admisibili : POT și CUT nu sunt limitați.

2. Condiționări și restricții

- Se va urmări respectarea documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în documentații de specialitate. Orice lucrare de infrastructură nouă va fi avizată de ministerul de resort sau organele locale/ după caz .
- Se va urmări respectarea normelor de protecție sanitară pentru obiectivele menționate la "PS."

Orice modificare de traseu rețea edilitară necesară realizării unei construcții va fi suportată de cel care depune cererea pentru autorizare de construcție, cu avizul beneficiarului de rețea. Se recomandă ca rețelele majore TE să nu fie afectate, decât în cazuri extreme (aducțiune apă, LEA 110 kV, traseu propus de canalizare, transformatoare electrice și pompe).

Zone de protecție pe baza Hotărârii 930/ 2005 de dimensionare a perimetrelor de protecție a surselor de apă, a normelor sanitare OMS 119/2014:

- surse de apă – puțuri fântâni, foraje de adâncime-10m perimetru de protecție severă și 50m perimetru protecție de siguranță;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);
- ape curgătoare cadastrale cu debit mare, fără apărări de mal- 10,0+10,0m de la albia minoră
- ape curgătoare cadastrale fără lucrări de apărare de mal, cu debit normal mic – 5+5 m din axul ogașului
- ape curgătoare necadastrale cu debit intermitent 3+3m pe ambele maluri
- rampe de depozitare temporară a deșeurilor menajere (raza = 200 m);
- stații de epurare (raza = 300 m) stații modulare (100m), sau ministații de epurare biologică (20-50m);
- fântâni = 10m rază protecție față de surse de poluare.

Zone de siguranță, protecție a zonelor turistice/ locuințelor

- unități disco față de locuințe și unități cazare (raza = 25 m);
- garaje și parcuri –față de goluri ferestre de locuințe (raza de 10m)
- distanțele minime admise în cadrul loturilor individuale, sunt:
 - fosă septică (30 m);
 - fântână (10m)
 - platforma pentru deșeuri menajere /locuință (10 m);

Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:

- linii electrice aeriene, gaz metan subteran:

- LEA 1-110 kV= 24m;
- LEA 110 kV = 37 m
- LEA 220 kV = 55 m
- LEA 400 kV = 75 m
- se interzice trecerea LEA peste locuințe, sau construirea sub culoare de siguranță;
- Stații de transformare electrice sau gaz metan (raza = 50 m);
- Culoar de siguranță traseu aducțiune gaz metan -25+25m față de ax conductă.

"R" - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

1 Permisuni

1.1. Funcțiuni dominante și tipul admis de utilizare a terenului

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

- parcaje și garaje publice sau închiriate, concesionate, indiferent de tipul de proprietate.
- 1.2. *Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor*
- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate, dar în mod obligatoriu cu acces auto din arterele majore. Aceste unități se vor amplasa astfel ca traficul intens de automobile să nu incomodeze traficul curent.
- Accesul în arterele rutiere se vor conforma în funcție de categoria străzii, flux auto ;
- Se recomandă ca noile clădiri, sau modificarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se înscriu și nici să nu diminueze gabaritele stradale, pietonale și carosabile din domeniul public. În cazuri excepționale, când se acceptă ieșirea din limita de proprietate se va urmări menținerea continuității fluxurilor pietonale și carosabile, cât și menținerea distanței de siguranță în funcție de categoria carosabilului;
- Se recomandă ca organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumuri publice. Se vor îngrădi incintele și se vor planta garduri vii sau plantații de aliniament, înalte.
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de garduri vii. Distanța minimă până la orice geam de locuință sau dotare va fi de 10 m.
- Rampele de acces auto spre garaje/parcaje denivelate, cât și circulațiile verticale de racordare cotă construcție/ trotuar, se vor rezolva în limita proprietății.

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

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

Zone interdicție totală de construire pe terenurile cu zone de siguranță față de căile de comunicație din intravilan, măsurate din ax carosabil, până la construcție ,sau gard:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean, în ambele laturi
- 8 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. *Indicii admisibili*, sunt variabili, posibili de modificat în funcție de necesitățile tehnologice și de norme specifice de ocupare la sol, dar POT sub 60% și CUT sub 1,0.

2. Condiționări și restricții

- Amplasarea unor noi unități de acest gen se va face în afara zonelor rezidențiale ;
- Se vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie. Construcțiile de deservire a traficului se vor conforma reglementărilor zonei I- industrie, depozitare.
- Punctele de aprovizionare și înmagazinare a combustibililor lichizi se vor amplasa astfel ca raza liberă de orice construcție să fie conform normelor (20 m minim, în funcție de capacitate, în jurul rezervoarelor). Rezervoarele îngropate vor fi prevăzute cu sistem de curățire a cuvelor și evacuarea reziduurilor din cuvă.
- Rezervoarele de gaz lichid (GPL) se vor conforma normelor specifice pentru rezervoare de gaz. Distanța minimă față de obiective tehnice, sau industriale, comerciale, este de 10m, iar distanța minimă față de obiective publice și zone rezidențiale este de 15,0m. La fel, prin normele specifice se impun distanțe minime față de linii de transport energetic, trasee de canalizare, sau gurile de vizitare a acestora. (NPGPL -37 și 37.1/1998)
- Unitățile de întreținere auto (inclusiv spălătorii auto, rampele de spălare), vor avea evacuarea apelor uzate spre rețeaua urbană, prevăzute cu echipamente de separatoare de uleiuri, grăsimi, înainte de a intra în rețeaua de canalizare menajeră a zonei, sau instalația proprie de epurare.
- Toate unitățile de acest profil, care nu au încă rezolvate măsurile de protecția mediului, sau cele obligatorii pentru siguranța cetățenilor, trebuie să fie înlăturate sau modificate ca să devină corespunzătoare, în termen de 5 ani.
- Trotuarele din domeniul public, se vor dimensiona ca lățime și cursivitate în funcție de aflusul de pietoni în zonă, cât și în funcție de categoria străzii. De obicei, aliniamentele impuse în prezentul Regulament, asigură lățimile necesare. Situațiile care prevăd prin regulament noi aliniamente, mai retrase decât cele prezente, se impun pentru mărirea spațiilor publice de circulație auto și pietonală. Clădirile ce cad sub aceste incidente, când se va cere renovarea sau modernizare, se vor retrage la noile aliniamente.
- Rampele de acces spre subsoluri, demisoluri se vor porni de la limita proprietății, parcelei și nu din spațiu public.

"T.E." - ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

1. Permisuni

1.1. *Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului :*

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare, care se conformează cu zona G.C. și zona P.S.

2. Condiționări și restricții

- Conform zonelor G.C. și P.S. prezentate anterior
- Locuințele din Soceni, care se află sub linia electrică LEA 220 kV, sau 110 kV, au interdicție de extindere pe înălțime, astfel încât distanța pe verticală dintre cabluri electrice și coama acoperișurilor să de încadreză în distanțele de siguranță menționate la cap. GC

"A" – TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

1. Permisuni

1.1. *Funcțiuni dominante și tipul admis de utilizare a terenului*

- Activități cu profil agricol, depozitări de materiale și unelte agricole. Pot fi constituite din grădini, livezi, pășuni, fânețe, sau arabil în cadrul lotului ocupat de o locuință din intravilan, sau lot liber.

- Unități de creștere a animalelor cu o capacitate mai mare decât cele admise în cadrul gospodăriilor. Comuna dispune de teren pentru mari ferme de animale, iar în zonele de producție din trupuri ale satului Ezeriș se admit astfel de unități, dacă nu prezintă efecte nocive asupra mediului.

- iaz piscicol

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității zona Lm, partea referitoare la grădini, sau ID, A.

1.3. Indici admisibili :

- POT – nu se normează

2. Condiționări și restricții

- Pot deveni construibile și vor respecta prescripțiile zonei funcționale propuse. Se va ține seama de limita perimetrelor intravilan cu zone rezidențiale, accesibilitate.

"T" - ZONA CU ACTIVITATI TURISTICE SI DE AGREMENT

1. Permișiuni

1.1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului :

- activități cu profil turistic, unități de cazare, de diferite categorii, dar cu preponderență pensiuni agroturistice, cabane de mică capacitate, camping cu căsuțe, bungalow-uri și corturi.

Funcțiuni complementare

- unități de alimentație publică de diferite categorii, terase
- baze de agrement, sport și recreere
- se admit amenajări exterioare în scopul îmbunătățirii aspectului urbanistic și calității microclimatului zone - parcaje, locuri de joacă, spații plantate ;
- clădiri aferente echipării edilitare a zonei
- zone de picnic
- cabana de pescuit

1.2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Se vor amplasa de regulă, în afara zonelor rezidențiale, spre extremități ale intravilanului, cu acces din drumuri publice. Tipul de construcție recomandat va fi de unitate izolată pe lot. Capacitatea pensiunilor sau a cabanelor nu va depăși un număr de 10 camere. Se va urmări încadrarea în normele hoteliere pentru suprafețe, gradul de dotare și accesorii.
- Materiale admisibile se recomandă a fi cele naturale existente în zonă : piatră, lemn, învelitori din țigle ceramice. Construcțiile provizorii nu se acceptă, nici cele din tablă sau profile metalice cu tâmplării de Al, nici placaje cu corpuri ceramice glazurate.
- Regimul de înălțime se stabilește pentru maximum DS+P+1+M, iar minim se acceptă P+M
- Una din condiții este respectarea limitelor de protecție sanitară impuse prin zona "PS", asigurare utilități, accesibilitate.

1.3. Indici admisibili - Se impune un POT max. de 35 % și un CUT de 0,7 maxim. Dimensiunile de lot în zone turistice vor fi de min. 450 mp pentru vile, cabane și pensiuni sub 10 camere, pentru a asigura o bună însorire a lor, iar loturile cu pensiuni agroturistice ce presupun și creșterea animalelor, vor avea lot minim 700 mp.

2. Condiționări și restricții

- Distanțele între clădiri nu vor fi mai mici de H a clădirii celei mai apropiate.
- Bungalowuri, sau camping cu construcții izolate din lemn, vor respecta norme PSI, clădiri gradul IV de rezistență la foc-15m minim între 2 clădiri, sau formare 1 compartiment de foc.
- Construcțiile vor fi dimensionate și alcătuite astfel ca să corespundă și normelor de încadrare în gradațiile din Normative turistice, norme de igienă a unității, norme P.S.I.
- Amplasarea lor se va face în afara fondului forestier ocupat de păduri, sau în afara razei de protecție a vestigiilor arheologice, a ariei naturale protejate, sau puncte fosilifere.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA..... terenuri agricole-arabil, fânețe, pășuni
TF..... terenuri forestiere, ape
TD..... terenuri destinate circulației (drumuri carosabile și alei)
TS..... terenuri cu reglementări speciale – protecții sanitare

TA- terenuri agricole

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă. Pe teritoriul comunei Ezeriș terenul arabil este doar în lunca Pr. Tău, iar pe dealuri predomină pășunile, fânețele. Nu există vii, îmbunătățiri funciare, unități agrozootehnice majore, doar 1 unitate piscicolă și o fermă de bovine de mică capacitate, amplasate în trupuri izolate față de sate. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectat construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile agricole de calitate superioară reprezintă o resursă naturală necesară vieții, folosirea lor în alte scopuri fiind acceptabilă în condiții bine justificate. Nu e cazul în Com. Ezeriș, unde în afara luncii, solurile sunt de bonitate III-IV.

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

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

- lucrări de utilitate publică, de interes național sau local, admise în condițiile legii 18/1991 art. 71 alin. 2 aprobate de organisme competente.

- Construcții cu destinație militară; cât și construcțiile care prin natura lor nu pot fi incluse în intravilan definite ca unități cu risc pentru populație. Construcțiile civile se vor amplasa la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N, M.I. și S.R.I.

- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în apropierea căilor de comunicație;

- Captări și rezervoare de apă;

- Căi de comunicație rutieră;

Este interzisă executarea construcțiilor pe:

- terenurile arabile de clasa I și II de bonitate;

- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;

- terenurile cu destinație forestieră, pădure cu rol de protecție sanitară a localităților, sau de stabilizare terenuri;

- În zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- În zonele cu vestigii arheologice;
- în zonele naturale protejate, puncte fosilifere;

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

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

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

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

Dotările admise în zona de picnic sunt:

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

TF - Amplasarea construcțiilor pe suprafețe împădurite

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

Amplasarea construcțiilor pe suprafețe cu resurse identificate ale subsolului

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburi, roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase și neferoase, de metale nobile, rare, substanțe nemetalifere și roci utile, apele minerale, nămolurile terapeutice, apele geotermale și gaze necombustibile.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin Ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

În zonele cu resurse ale subsolului identificate, în care sunt cunoscute viitoarele perimetre de exploatare și a celor de protecție ale acestora, autorizația de construcție se emite cu Avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

Pe raza comunei Ezeriș este doar o carieră de materii de construcții, la Ezeriș, pe drumul județean spre Bocșa. Este exploatată cu intermitențe.

Utilizări permise

- construcțiile industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului

Utilizări permise cu condiții

- lucrările inginerești necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, conservarea carierei, împrejmuirea zonelor de protecție.

Utilizări interzise

- În extravilan, orice fel de construcție cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatarea, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Amplasarea construcțiilor în zona cursurilor de apă, captărilor de apă

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

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
 - nu se vor autoriza construcții civile în albia minoră a râurilor, sau în perimetrele de protecție de pe ambele maluri.
- Nu se admit îngrădiri ale cursului de apă, iar acolo unde proprietățile private ajung până dincolo de culuoarul de 5m de protecție al Pr. Tău, se vor realiza doar împrejmuii ușoare, ce pot fi demontate pentru cazuri de intervenție la inundații, lucrări de apărare de mal, sau după rezolvarea juridică a terenului prin cedare în domeniul public.

Amplasarea construcțiilor în zone expuse la riscuri naturale

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

Utilizări permise

- construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidro-meteorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de suprafață, consolidări de terenuri cu risc de alunecare, etc.).
- căi de circulație de exploatare, trasee de lucrări tehnico-edilitare, care nu duc la potențarea riscurilor.

Utilizări permise cu condiții

- construcții și amenajări de factură agricolă, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la alunecare, zone cu pânză freatică înaltă.
- se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, combaterea eroziunii terenului, apărări de mal) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, de gospodărire a apelor, sau a fondului funciar.

Utilizări interzise

- construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate la punctul anterior, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările ce duc la potențarea factorilor de risc pentru construcții.
- Defrișări pe versanții care prezintă risc de alunecare.
- Drumuri de trafic greu în aria alunecărilor de teren

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

Amplasarea construcțiilor în zone cu expunere la riscuri tehnologice

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase, ferme de animale de capacitate mare) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului.
- riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații ca surse de zgomot și poluare, sau cu risc de incendiu și explozie.
- riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, îndiguiri, etc.
- risc de incendiu la depozite de combustibil lemnos, sau petrolier, cât și la centralele termice proprii gospodăriilor populației.

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

Distanțele minime de protecție între zonele construite și unități industriale, zootehnice, unități de salubritate, căi de transport care produc disconfort și suportă unele riscuri pentru sănătatea publică sunt stabilite prin norme sanitare OMS 119/2014, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației, sau prin norme specifice instalațiilor de transport, înmagazinare combustibil.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice se face pe numai pe baza unui studiu de impact și studiu asupra efectelor de risc pentru populație, sau natură, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- În baza studiului de impact se emite acordul de mediu care este actul tehnico-juridic prin care se stabilesc condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului. După caz, avizul organelor de prevenire a situațiilor de urgență, poate fi cel care impune condiții finale.
- Autorizația de mediu este actul prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

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

Utilizări permise

- obiective de interes industrial care nu pot funcționa alături de zone rezidențiale, datorită riscului de poluare a mediului
- obiective strategice
- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Utilizări interzise

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- Construcții sau echipamente care pot potența efectele negative ale altor unități generatoare de riscuri, în imediata apropiere a acestora.

Amplasarea lucrărilor de utilitate publică

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

- construcții cu durată limitată de existență

Utilizări interzise

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

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

Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:

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

Culuoare de protecție față de:

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

Zone cu interdicție temporară de construire pe terenurile cu:

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

Zone de protecție în extravilan:

- Zone cu vestigii arheologice raza 500 m;
- Fond forestier
- ape curgătoare cadastrale, neprotejate..... 5 m pe ambele maluri;
- ape curgătoare necadastrale 3 m pe ambele maluri;

Intocmit Arh. Adina Bocicai.....