

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA PRAID

Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Capitol 1 Prevederi generale

Articolul 1 - Definiție și scop

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUG, el întărând și detalînd, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUG.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul P.U.G.

La baza elaborării RLU aferent PUG, stă Regulamentul general de urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

CADRUL LEGAL AL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016, privind „Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001”;
- Legea nr. 71/1996 și 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;

- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- Master Planul General de Transport în România, 2016;
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP–038/1999 “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM–007/2000 “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011);
- HGR nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- HGR nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /2010), pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes și conexe

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare din 2005;

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, completată cu Legea 286/2006;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările ulterioare Legea 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- HGR nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 528/2004);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență 83 din 15 septembrie 2010 privind exceptarea de la plata tarifelor prevăzute în Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor necesare pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 46/2008 – Codul silvic, cu modificările ulterioare din 2016; [?]
- Ordonanța nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor, cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 310/2004, Legea nr. 112/2006;
- OUG nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- HG 1076/2004, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr. 808/2008);
- Legea meteorologiei nr. 139/2000;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și Legea 135/15.10.2014;
- Legea nr. 422/2001, modificată și completată prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;

- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a Listei monumentelor istorice 2004 – monumente dispărute – modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 966 bis/10.11.2005);
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Identității Naționale;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 – cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Hotărâre nr. 230 din 4 martie 2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- Ordin nr. 776 din 5 mai 2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din Ordinul nr. 2387/29.09.2011; ? Ordonanța de urgență nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordonanța de Urgență nr. 154 din 12 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.284/24 octombrie 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din HGR nr. 971 / 11.10.2011;
- Ordinul nr. 46 / 2016, privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

- Hotărârea nr. 852 din 13.08.2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- Norma metodologică din 21/10/2004 de aplicare a prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- Legea nr. 347 din 14/07/2004 - Legea Muntelui, cu modificările ulterioare OUG 21 din 27.02.2008;
- Ordonanța nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 198 / 2015;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul nr.45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice 27/01/1998 privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordin nr. 607/25 iulie 2007 pentru aprobarea categoriilor de cheltuieli eligibile pentru "Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri județene, străzi urbane - inclusiv construcția/reabilitarea șoselelor de centură" în cadrul axei prioritare "Îmbunătățirea infrastructurii de transport regionale și locale" din cadrul Programului operațional regional 2007-2013;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2006;
- Legea nr. 198/2015, privind regimul drumurilor;
- RACR-ZSAC, ediția 01 / 2015, privind stabilirea servituților aeronautice civile;
- O.G. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare, Legea nr. 481/2004, Legea nr. 241/2007 cu modificări și completări prin OUG nr. 70/2009;
- H G R nr. 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor;
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;

- Legea nr. 45 din 01.07.1994 - Legea apărării naționale a României;
- Ordinul MAI nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Legea 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 481/2004 actualizată, privind protecția civilă;
- Legea nr. 85/2003 – Legea minelor, cu modificările ulterioare; Ț Ordonanță nr. 65/30 august 2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul nr. 65 din 13 martie 2002 privind aprobarea Procedurilor pentru implementarea Programului "Parcuri industriale";
- Ordin nr. 270 /10 septembrie 2002 pentru aprobarea Procedurilor de implementare a Programului "Parcuri industriale";
- Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1556/2016 privind aprobarea Planului de management al Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate conexe (ROSPA0033)
- Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1553/2016 privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului siturilor Natura 2000 ROSPA0028 Dealurile Târnavelor și Valea Nirajului, ROSCI0186 Pădurile de Stejar Pufos de pe Târnavă Mare, ROSCI0297 Dealurile Târnavii Mici - Bicheș și ROSCI0384 Râul Târnavă Mică
- Ordinul ministrului mediului nr. 602/2016 privind aprobarea Planului de management și al regulamentul Rezervației naturale Muntele de sare Praid

Reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;

- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie;
- Norma tehnică din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Articolul 2 - Domeniu de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Praid.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe teritoriul comunei Praid, atât în intravilan cât și în extravilan.

Localitatea Praid este declarată stațiune turistică de interes local.

Pentru terenurile situate între actualul intravilan și intravilanul propus, în majoritatea cazurilor lucrările sunt condiționate de elaborarea și aprobarea a unor Planuri Urbanistice Zonale, conform legii.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura zonei proiectați prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție reglementate insuficient prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban, atât a zonei de studiu cât și al teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R. coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată.

Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR-uri), s-a făcut conform planșelor de Reglementări urbanistice și a planșelor Unități teritoriale de referință – părți integrante ale prezentei documentații.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similare, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici;

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului în urma căruia va fi necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

În cazul unor parcele pe care s-a instituit parțial interdicție de construire procentul de ocupare teren reglementat se poate aplica luând în considerare suprafața întregii parcele.

Articolul 3 - Corelări cu alte documentații

La elaborarea prezentului proiect s-au folosit datele și informațiile adunate de pe teren, de la Primăria Comunei Praid, precum următoarele documentații:

- Suportul topografic nou a fost întocmit de: Faur Róbert – topograf autorizat - S.C. EUROTOP S.R.L.
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ A COMUNEI PRAID 2015-2020, elaborat de S.C. Pro Regio Consulting S.R.L. din Tg. Mureș,
- PLAN STRATEGIC DE DEZVOLTARE 2007-2013 elaborat de Administrația Publică Locală Praid în parteneriat cu Eurotop Consulting, firmă de consultanță în dezvoltare regională, finanțări și investiții,
- Studiu de impact asupra sănătății populației privind reducerea zonei de protecție sanitară a stației de ape reziduale menajere din Praid județul Harghita; elaborat de Institutul Național de Sănătate Publică, Centrul Regional de Sănătate Publică Târgu Mureș; întocmit în anul 2011.
- Studiu istoric – întocmit de istoricul Mihály János în anul 2010.
- Planul Urbanistic General al Comunei Praid proiect nr. 2781/1998 întocmit de S.C. PROIECT HARGHITA S.A. aprobat cu HCL nr. 40/2001, prelungită valabilitatea cu: HCL 45/2011, HCL 35/2013 și HCL 73/2016.
- Studiu geotehnic și hidrologic privind lucrarea PUG al comunei Praid, întocmit de S.C. GEO-TECH S.R.L. în anul 2016.
- P.U.Z.-uri aprobate;

Partea II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitol 2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Articolul 4 - Prevederi generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art.5** din Regulamentul general de urbanism.

(2) Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art.5** din Regulamentul general de urbanism.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor **art.6** din Regulamentul general de urbanism.

(4) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, se supune prevederilor **art.7** din Regulamentul general de urbanism.

(5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor **art.8** din Regulamentul general de urbanism.

(6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor **art.6** din Regulamentul general de urbanism.

(7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor **art.7** din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 5 - Extravilanul și intravilanul. Terenuri agricole în intravilan și extravilan

Terenuri agricole din extravilan

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansamblurile compacte.

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

Articolul 6 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

Articolul 7 - Resursele subsolului

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

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

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

Articolul 8 - Resurse de apă și platforme meteorologice

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin.(1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Articolul 9 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Articolul 10 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice

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

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv, cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale , în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii și Identității Naționale .

Articolul 11 - Zone expuse la riscuri naturale

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

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

Articolul 12 - Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

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

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

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

Capitol 3 Condiții generale privitoare la construcții

Articolul 13 - Parcelarea

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

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

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de **400 m²** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Articolul 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau în cazul în care zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Articolul 15 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor imediat învecinate și a caracterului zonei.

(2) În sensul prezentului regulament, **clădiri imediat învecinate** sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin.(1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 16 - Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

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

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligativitatea ca beneficiarii să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor.

Articolul 17 - Realizarea de rețele edilitare

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Articolul 18 - Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

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

Articolul 19 - Amplarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 20 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe terenul propriu sau prin închiriere din domeniul public sau privat.

(2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

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

Articolul 21 - Spații verzi

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

Articolul 22 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Articolul 23 - Împrejmuiri

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

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

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

Articolul 24 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Articolul 25 - Accese pietonale și piste cicloturistice

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

(2) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

(4) Se vor realiza piste și parări pentru cicliști în comună și în relație cu teritoriile învecinate.

Articolul 26 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Articolul 27 - Lucrări de utilitate publică

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

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

Articolul 28 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 29 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

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

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

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

Articolul 30 - Amplasarea față de căi ferate

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

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

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

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

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

Transporturilor și Locuinței, și anume:

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

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

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

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

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

Articolul 31 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Capitol 4 Intrare în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Articolul 32 - Intrarea în vigoare

Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit anexei nr. 1 a Legii nr. 50/1991 republicată.

Planul urbanistic general împreună cu regulamentul de urbanism devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul comunei.

Articolul 33 - Reglementarea situațiilor tranzitorii

În absența Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Partea III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A COMUNEI PRAID, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Articolul 34 Lista UTR aferente comunei Praid

ZONE CONSTITUTE

Unități teritoriale de zonă de centru de comună/sat

- **Cisp** Unitate teritorială de zonă centrală cu instituții și servicii publice
- **Cipm** Unitate teritorială de zonă de centru istoric
 - zonă de protecție a monumentelor istorice clasate

- **Unități teritoriale de zonă de locuit cu funcțiuni complementare**

- **Ltrc** Unitate teritorială de locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural compact
- **Ltrr** Unitate teritorială de locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural răsfirat

- **Unități teritoriale de zone mixte**

- **Mlt** Unitate teritorială de zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice

- **Unități teritoriale de zone pentru instituții și servicii turistice**

- **Ist** Unitate teritorială de zonă pentru instituții și servicii turistice
- **Cv** Unitate teritorială de zonă cu case de vacanță

- **Alte zone constituite:**

- **Gc** Unitate teritorială de zonă de gospodărie comunală
- **Id** Unitate teritorială de activități economice cu caracter industrial și de depozitare
- **Ed** Unitate teritorială de zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
- **Ve** Unitate teritorială de zonă verde cu rol de agrement și sport

- **ZONE DE RESTRUCTURARE**

- **Rlst** Unitate teritorială de restructurare în zonă de instituții și servicii turistice

- **ZONE DE URBANIZARE**

- **ULnrc** Unitate teritorială de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar nou de tip rural compact

- **UMlt** Unitate teritorială de urbanizare de zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice
- **Ulst** Unitate teritorială de urbanizare pentru instituții și servicii turistice
- **Uld** Unitate teritorială de urbanizare pentru activități economice cu caracter industrial și de depozitare
- **UVe** Unitate teritorială de urbanizare pentru zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică

Prescripții specifice unităților teritoriale de referință:

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților din comuna Praid se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea alimentării cu apă potabilă;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

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

Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- căile de comunicație feroviară;
- clădirile și terenurile necesare dotărilor publice;
- spațiile verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă,
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților;

Se interzice amplasarea pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică, a altor funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER

- surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
- 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 în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);

ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI

- târg de animale sau abator, față de locuințe (raza = 500 m);
- unități industriale și de depozitare, față de locuințe (raza = 50 – 300 m);
- stație de epurare, față de locuințe (raza = 100 m, conf. Studiu de impact);
- groapă de gunoi, față de locuințe (raza = 1000 m);
- rampă de transfer deșeuri, față de locuințe (raza = 200 m);
- autobaza serviciilor de salubritate, față de locuințe (raza = 200 m);
- adăpost pentru animale comunitare, față de locuințe (raza = 100 m);
- ferme zootehnice, față de locuințe (raza = min. 50 m);
- cimitire umane, față de locuințe (raza = 50 m, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);
- unități de învățământ / cultură / sănătate, față de locuințe (raza = 50 m);
- piață agro-alimentară, față de locuințe (raza = 40 m);
- spital sau dispensar de animale, față de locuințe (raza = 30 m);
- unități comerciale / prestări servicii, față de locuințe (raza = 15 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - bazin vidanjabil / fântână (30 m);
 - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
 - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
 - groapă compost / locuință (10 m);

ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 KV (pe o fâșie de 37 m);
 - LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m);
 - LEA 220 KV (pe o fâșie de 55 m);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe
 - stații de transformare electrice față de locuințe (min. 20 m de la incintă);
- antena GSM / relee radio-TV

Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 2006).

- parc fotovoltaic (500 m);
 - căi de circulație:
 - DN (22 m din marginea exterioară a zonei de siguranță);
 - DJ (20 m din marginea exterioară a zonei de siguranță);
 - DC (18 m din marginea exterioară a zonei de siguranță);
 - CF (100 m din ax, în fiecare parte);

ZONE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- în zona identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se instituie interdicție totală de construire, conform Acordului nr. 3954/27.06.2018 a S.N. a Sării S.A. Orice fel de lucrare (construcție clădire, hidroconstrucție, amenajare terenuri, etc.) este interzis în interiorul perimetrului de exploatare Praid, cu suprafața de 79,2 ha și limita de adâncime de 400 m (validat prin procesul verbal nr. 8/10.08.1998), cu excepția construcțiilor și amenajărilor necesare activității de protecție sau de exploatare a zăcămintului de sare.

Pentru orice intervenție în perimetrul de exploatare se va solicita acordul S.N. a Sării S.A.

- zona cu risc mediu/ mediu-ridicat de declanșare a alunecărilor de teren
- pe terenurile cu risc de inundabilitate de tip viitură cu frecvență mare (asigurare 10%);
- în zonele de siguranță față de căile de comunicație: Autostrada proiectată Târgu Mureș – Iași, DN, DJ, drum ocolitor proiectat, DC, CF;
- în zonele de protecție sanitare cu regim sever;
- în culoarele de protecție față de LEA 220 KV (zona BucinÖ, 110 KV / 20 KV / stații de transformare;

ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

-până la realizarea rețelelor publice de apă și canalizare în cele trei trupuri din zona Bucin.

- până la stabilizarea versantului și luarea de măsuri de amenajare (drenuri speciale, consolidarea prin pilonare etc) pe bază de expertiză geotehnică, pe terenurile cu alunecări de teren declanșate sau cu risc foarte mare - mare de declanșare;

- până la elaborarea de expertiză geotehnică pe terenurile cu risc mediu-ridicat și mediu de declanșare / redeclanșare a alunecărilor de teren (clădiri ușoare, izolate cu regim de înălțime max. D+P+M și POT=15%);

- până la obținerea avizului de Gospodărire al Apelor și până la executarea lucrărilor hidrotehnice: diguri, regularizarea și adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri și podețe, pe terenurile cu risc de inundații de tip viitură cu frecvență medie și mică (asigurare 1% și 0,1%);

- până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea / refacerea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, pe terenurile cu risc de producere a inundațiilor torențiale;

- până la amenajarea de drenuri, întreținerea celor existente, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative, pe terenurile cu risc ridicat de inundabilitate prin ridicarea nivelului pânzei freatice;

- până la obținerea avizelor aferente deținătorilor de căi de circulație / rețele edilitare, pentru orice fel de construcție din zona de protecție a acestora;

- până la obținerea avizului APM Harghita și al custodelui, pentru zonele naturale protejate;

- până la cercetarea arheologică preventivă, în vederea descărcării de sarcină istorică și cu avizul MCIN / DJC, în siturile arheologice clasate și reperate;
- până la supravegherea arheologică în zonele de protecție a siturilor arheologice clasate și reperate, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter-privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol;
- până la elaborarea PUZ – urilor pentru:
 - toate zonele funcționale din intravilan, reprezentate pe planșele Reglementări urbanistice și Unități teritoriale de referință cu hașuri în diagonală (zone industriale, tehnologice, de servicii, de agrement și turism, supuse restructurării / regenerării urbane);
 - infrastructura de transport;
 - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

Partea IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL COMUNEI PRAID

Articolul 35 Reglementări pentru intravilanul comunei Praid

ZONE CONSTITUITE

Unitate teritorială de zonă de centru de comună/sat

Cu două subzone:

- 1. Cisp - Unitate teritorială de zonă centrală cu instituții și servicii publice**
- 2. Cipm - Unitate teritorială de zonă de centru istoric
– zonă de protecție a monumentelor istorice clasate**

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Zona centrală reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru localitățile comunei. Ele mențin în mare măsură elementele de identitate istorică și culturală, cuprinzând autorități, biserici, școli, grădinițe, centre culturale, centre de sănătate, etc...

În localitatea **Praid** zona centrală este împărțită în **Cisp și Cipm**.

În localitatea **Ocna de Sus** toată zona centrală este inclus în **Cipm**.

În localitatea **Ocna de Jos** zona centrală este **Cisp**.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zona identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se instituie interdicție totală de construire, conform Acordului nr. 3954/27.06.2018 a S.N. a Sării S.A. Orice fel de lucrare (construcție clădire, hidroconstrucție, amenajare terenuri, etc.) este interzis în interiorul perimetrului de exploatare Praid, cu suprafața de 79,2 ha și limita de adâncime de 400 m (validat prin procesul verbal nr. 8/10.08.1998), cu excepția construcțiilor și amenajărilor necesare activității de protecție sau de exploatare a zăcămintului de sare.

Pentru orice intervenție în perimetrul de exploatare se va solicita acordul S.N. a Sării S.A.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

Clădirile existente reprezentative sau cu valori ambientale se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează.

Clădirile fără valori reprezentative sau ambientale pot fi extinse sau înlocuite cu alte construcții, sub rezerva conformării la regulile care susțin continuitatea și coerența spațială-urbanistică, general aplicabile în zonă.

Pentru intervențiile din zonele de protecție a monumentelor istorice clasate **Cipm** se va obține avizul Direcției județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Harghita.

B.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se mențin spațiile publice aflate în centrul localității Praid, Ocna de Sus și Ocna de Jos.

Spațiile ample din domeniul public rezultate în urma unor intersecții și supralărgiri de străzi, vor fi menținute și puse în valoare. Spațiile publice sunt oportune pentru desfășurarea unor evenimente publice, culturale, etc...

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea spațiilor publice se va desfășura pe bază de proiecte de specialitate de amenajare urbană care vor reglementa circulația, parcurile, mobilierului urban și a vegetației.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice specifice zonei centrale,
- locuințe colective și individuale,

- reconversia locuințelor cu alte funcțiuni compatibile cu vecinătățile,
- dotări cu mobilier urban (bănci, coșuri pentru deșeuri, corpuri de iluminat, panouri afișaj, suport biciclete, cișmele apă potabilă, etc...);

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de la școli și lăcașuri de cult,
- modernizarea clădirilor, locuințelor, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu încadrarea în P.O.T și C.U.T. admis;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale cu capacitate mare (cu aria contruită peste 500 mp) care generează un trafic important de persoane și mărfuri și care produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse,
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale refolosibile,
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- Se vor păstra dimensiunile și formele actuale ale parcelelor tradiționale.

În cazul efectuării de parcelări noi:

Autorizarea executarea lucrărilor de construire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelele cu suprafețe mai mici, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Parcelele vor avea acces la drum public sau privat.

Diferențiere pe localități: - suprafața minimă a lotului construibil

a. casă de locuit, casă de locuit cu structuri de cazare, casă de vacanță/casă de oaspeți (cu capacitate de până la 4 camere/nivel):

- Praid: 400 mp,
- Ocna de Sus, Ocna de Jos: 700 mp,

b. pensiune, motel: 2.500 mp,

c. hotel: 4000 mp.

În localitatea Praid, în interiorul zonei centrale se află și două grupări de locuințe colective, blocuri P+3, a căror parcelar diferă de ceea tradițională. În cazul extinderii construirii de locuințe colective se pot autoriza clădiri care se încadrează în caracteristicile urbanistice existente ale acestor grupări.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau retrase față de acesta în funcție de zonă și limita proprietății.

La autorizarea construcțiilor pe parcele de colț se va avea în vedere asigurarea vizibilității în circulația rutieră.

Se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

Distanța minimă în construcții

Art. 612. – Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe de minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscis autentic.

Vedere asupra proprietății vecinului

Ferereastră sau deschiderea în zidul comun

Art. 614. – Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastră de vedere

Art. 615. – (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastră pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastră pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar.

Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Fereastra de lumină

Art. 616. – Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Intervenții și insorire

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, cu obligativitatea asigurării unui acces de min. 3 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Prescripții pentru ziduri calcan

În cazul în care există o construcție la limita de proprietate (cu zid calcan), pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Se vor asigura parcări, după funcțiune, astfel:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 10 salariați și separat pentru public,

La construcțiile financiar-bancare din comună se vor asigura 2 locuri de parcare,

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura parcări în funcție de capacitate: 5-10 parcări,

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se prevăd 5-10 parcări,

Pentru construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 3 cadre didactice și separat pentru părinți,

La construcțiile de sănătate se va asigura câte un loc de parcare pentru angajați și unul pentru pacienți,

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. conform Anexei nr. 2.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimile existente de maxim P+1, P+2, P+3 preluând cotele clădirilor învecinate.

Regimul de înălțime poate să difere în funcție de destinația clădirii, astfel:

- clădiri cu funcții de interes public și locuințe colective : max. P+3,
- clădiri de locuit individuale S(D)+P+E (M).

Pentru clădirile publice cu P+2, P+3 se va realiza studiu de inserție.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă nu afectează aspectul arhitectural-urbanistic general al zonei.

Se va respecta caracterul arhitectural-urbanistic general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor de referință (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea învelitorii,etc.)

Se vor folosi materiale locale: piatră naturală, lemn și țigle ceramice.

La tratarea fațadelor se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.

Se interzic:

- utilizarea betonului aparent, pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau material plastic,
- fațade cu culori stridente, atipice, străine de tradiția locală,
- confecții metalice aparente, ornamente din materiale plastice,
- acoperișuri cu pante asimetrice, coame rupte sau suprapuse.

Reguli privind clădirile existente:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ce decurg din particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor de referință din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Este interzisă deschiderea ușilor de garaje pe trotuare.

Se vor îndepărta rețelele și conductele parazite.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Reguli cu privire la construcții noi:

Alegerea formelor și materialelor se face în conformitate cu prescripții referitoare la construcții existente, cu integrarea în coerența generală a zonei.

În cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire, la front de stradă, se va întocmi un studiu compozițional și cromatic cuprinzând cel puțin fațadele clădirilor imediat învecinate.

Firme și reclame:

Firmele se vor aplica paralel sau perpendicular pe fațade, cu încadrarea în aspectul arhitectural al acestora.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând publicitatea.

Firmele nu trebuie să acopere elementele de arhitectură sau decorațiile fațadelor.

În cazul mai multor firme amplasate pe aceeași fațadă să se creeze un ansamblu armonios.

Firmele cu cromatică stridentă sau care folosesc lumini intermitente sunt interzise. Culoarele firmelor trebuie să fie armonizate contextului cromatic general al fațadei.

Bannere care publică evenimente de interes local sau regional, se vor aproba cu caracter provizoriu, cu specificarea duratei de expunere.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Cablurile de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele inutile și sipurturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare pe fațadele către stăzi.
Orice imobil trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Se vor planta specii autohtone.- conform Anexa nr. 4.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - conform Codului civil;

Distanța minimă pentru arbori:

Art. 613. – (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de la linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

14. ÎMPREJMUIRI

Se menține caracterul existent al împrejmuirilor și se va încuraja construirea împrejmuirilor și a porților tradiționale, caracteristice zonei Ținutului Sării.

Se vor realiza garduri din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn.

La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m, cu/fără socluri cu înălțimea de 60 cm.

În zonă sunt tradiționale și gardurile din scânduri care formează front opac, precum și gardurile cu dispunerea elementelor despărțitoare din lemn care permit vizibilitatea în curte.

Gardurile spre stradă pot avea înălțimea maximă de 1,80 m.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejmuirilor.

În funcție de opțiunea proprietarului se vor realiza băncuțe acoperite tradiționale lângă porțile secuiești.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 40 %.

La grupările de locuințe colective: POT max 60%

În cazul parcelelor cu indicatorii depășiți nu se autorizează extinderi de construcții.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 1,2

La grupările de locuințe colective: POT max 60%

Regim de înălțime: max. P+3.

Regimul de înălțime poate să difere în funcție de destinația clădirii, astfel:

-clădiri cu funcții de interes public, locuințe colective: max. P+3,

-clădiri de locuit individuale S(D)+P+E (M).

Pentru clădirile publice cu P+2, P+3 se va realiza studiu de inserție.

Unități teritoriale de zonă de locuit cu funcțiuni complementare

Ltrc Unitate teritorială de locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural compact

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Ltrc - Zona este caracterizată de locuințe unifamiliale cu anexe și suprafețe agricole sau locuințe cu camere de cazare, pe parcelar omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

Reprezintă zonele tradiționale compacte, satul istoric, cu multe case deja reconstruite din Praid, Ocna de Sus și Ocna de Jos precum și zone mai noi cu tramă stradală rectangulară, pe un parcelar nou, majoritatea cu locuințe cu regim parter, parter și un etaj, care au fost realizate în ultimii 50 de ani.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului, ridicarea gradului de finisare, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit existent.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Modernizarea spațiilor publice se va desfășura pe bază de proiecte de specialitate care vor reglementa circulația, parcurile, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Se vor amenaja plantații stradale, se vor introduce piste de cicliști în lungul străzilor, conform părții desenate.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu P, P+M , P+E, max. S(D)+P+E(M).
- servicii publice specifice zonei rezidențiale: creșe, grădinițe de copii, școli, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, servicii complementare
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii complementare și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 100 mp.
- Structuri de cazare destinate turismului, cu o capacitate de până la 4 camere/nivel
- Activități manufacturiere prin care se înțeleg mici ateliere artisanale din cadrul gospodăriilor, dacă folosesc utilaje cu nivel de zgomot scăzut și dacă parcela are configurație suficientă pentru manipulare cu autocamioane de capacitate mică. Parcarea, depozitarea și încărcarea-descărcarea se vor realiza în curte, nu în stradă.
- Autorizațiile de funcționare se vor aproba numai pentru Intreprinderi Individuale, Asociații Familiare sau S.R.L, până la 5 angajați;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor doar parțial în activități definite mai sus, cu păstrarea componentei rezidențiale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii care depășesc suprafața construibilă de 100 mp, care generează un trafic important de persoane și mărfuri,
- funcțiuni comerciale și servicii cu program de activitate după orele 22,00;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) peste nevoile unei gospodării,
- depozitare en-gros, depozități materiale refolosibile,
- ateliere de întreținere și reparării auto, cu capacitatea peste 3 mașini,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- se va păstra parcelarul construit, istoric,
În cazul parcelărilor existente cu dezmembrări necontrolate se vor reconfigura parcelele astfel:
- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate,
- suprafața minimă a parcelei construibile este de 400 mp,
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelele cu suprafețe mai mici, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;

În situațiile cu alinieri variabile se va realiza studiu de inserție pentru stabilirea unei retrageri optime de la aliniament, luând în considerare aliniamentul clădirilor de referință.

Pentru parcele de colț se va respecta aliniamentul către ambele străzi.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Distanța minimă în construcții

Cod civil: Art. 612. – Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de limita de proprietate, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscis autentic.

Vedere asupra proprietății vecinului

Ferereastră sau deschiderea în zidul comun

Cod civil: Art. 614. – Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Cod civil: Art. 615. – (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit și neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Fereastra de lumină

Cod civil: Art. 616. – Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Intervenții și insorire

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, cu obligativitatea asigurării unui acces de min. 3 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Prescripții pentru ziduri calcan

În cazul în care există o construcție la limita de proprietate (cu calcan), pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințele individuale se va asigura:

- acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- alei carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu lungime de maximum 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevrare de întoarcere,
- în cazul fundăturilor se prevede supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Accesele carosabile vor fi păstrate libere, nefiind obstrucționate prin mobilier urban, depozitări lemne, autovehicule nefuncționale, etc...

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;

Este interzisă staționarea camioanelor și a autovehiculelor cu tonaj mare în zone de locuit;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimile existente de maxim P, P+M, P+E, max. S(D)+P+E(M) preluând cotele clădirilor învecinate - S sau D în funcție de înscrierea clădirii în pantă.

- semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D – demisol, P – parter, E-etaj, M – mansardă).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se va respecta caracterul general al zonei constituite istoric și armonizarea cu aspectul clădirilor de referință (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea învelitorii,etc.) – conform Anexa 1.

Se vor folosi materiale tradiționale locale: piatră naturală, lemn, țigle ceramice și șindrile tradiționale. La tratarea fațadelor se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.

Utilizarea învelitorilor din plăci bituminate este permisă numai la clădiri cu structură ușoară care permit încărcări minime și la anexele gospodărești. Culoarea va fi neutră, gri, fără să imite materialele tradiționale.

Se interzic:

- utilizarea pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau material plastic,
- fațade cu culori stridente, atipice, străine de tradiția locală,

- confecții metalice aparente, ornamente din materiale plastice,
- acoperișuri cu pante asimetrice, coame rupte sau suprapuse,
- învelitori ondulate sau tablă aparentă.

Reguli privind clădirile existente:

Aspectul clădirilor se va corela cu cerințele specifice funcțiunii, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, ale vecinătăților, de caracterul general al zonei, de contextul natural și construit deopotrivă.

Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Este interzisă deschiderea ușilor de garaje pe trotuare.

Se vor îndepărta rețelele și conductele parazite.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală, luând în considerare clădirile de referință. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Reguli cu privire la construcții noi:

Alegerea formelor și materialelor se face în conformitate cu prescripții referitoare la construcții existente, cu integrarea în coerența generală a zonei.

Firme și reclame:

Firmele se vor aplica paralel sau perpendicular pe fațade, cu încadrarea în aspectul arhitectural al acestora.

Firmele nu trebuie să acopere elementele de arhitectură sau decorațiile fațadelor.

În cazul mai multor firme amplasate pe aceeași fațadă să se creeze un ansamblu armonios.

Firmele și reclamele cu cromatică stridentă sau care folosesc lumini intermitente sunt interzise. Culoarele firmelor trebuie să fie armonizate contextului cromatic general al fațadei.

Bannere care publică evenimente de interes local sau regional, se vor aproba cu caracter provizoriu, cu specificarea duratei de expunere.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, devenite inutile.

Orice imobil trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Se vor planta specii autohtone.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

Distanța minimă pentru arbori

Cod civil: Art. 613. – (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de la linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

14. ÎMPREJMUIRI

Se menține caracterul existent al împrejmuirilor și se va încuraja construirea împrejmuirilor și a porților tradiționale, caracteristice zonei Ținutului Sării.

Se vor realiza garduri din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn.

La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m, cu/fără socluri cu înălțimea de 60 cm.

În zonă sunt tradiționale și gardurile din scânduri care formează front opac, precum și gardurile cu dispunerea elementelor despărțitoare din lemn care permit vizibilitatea în curte.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejmuirilor. Către vecini se admit împrejmuiți opace.

În funcție de opțiunea proprietarului se vor realiza băncuțe acoperite tradiționale lângă porțile secuiești.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 25 %.

În cazul parcelelor cu indicatorii depășiți nu se autorizează extinderi de construcții.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 0,9.

În cazul parcelelor cu indicatorii depășiți nu se autorizează extinderi de construcții.

Ltrr Unitate teritorială de locuire cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar tradițional de tip rural răsfirat

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Localitatea Becaș este compusă din cătuni existente tradiționale. Ea face parte din așezările de tip cătun, cu o structură risipită, asemenea unor localități din comunele Corund, Zetea și Vârșag. Localitatea Becaș este compusă dintr-un trup central și gospodării tradiționale izolate în jur.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vor urmări conservarea aspectului, morfologiei generale a peisajului, a configurației spațiale a parcelarului și a gospodăriilor, a aspectului arhitectural al clădirilor, ridicarea gradului de finisare, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit existent.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice intervenție de amenajare a spațiilor publice se pot executa numai pe baza de documentații tehnice de specialitate, întocmite cu participarea obligatorie în procesul de proiectare și a unui arhitect, și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

În trupul central se află două clădiri publice: școala cu grădiniță și casa de cultură.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe în gospodării individuale,
- Servicii complementare funcțiunii de locuit,
- Funcțiuni culturale (casă memorială, muzeu etnografic),
- Funcțiuni tursitice, unități de alimentație publică,
- Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animaliere, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare,
- Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă,
- Construcțiile anexă se vor amplasa retrase față de frontul stradal,
- Porțile și împrejmuirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidărie de piatră sau de cărămidă tencuite).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- șoproane deschise pentru adăpostirea mașinilor și utilajelor agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea garajelor adiacent frontului stradal,
- Se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal,
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase,
- Orice activitate poluantă,
- Construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în aspectul general al zonei,
- Construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze),
- Stații de benzină,
- Depozite en-gros,
- Panouri publicitare de dimensiuni mari,
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- Se va păstra dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.
- Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de min. 12 m.
- POT maxim 20 %.

- CUT: până la 0,4
- Regim de înălțime max. P+M

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul de față nu există aliniament, datorită dezvoltării izolate a gospodăriilor. Se va respecta ocuparea terenului și organizarea interioară tradițională gospodăriei. În cazul clădirilor noi, sau a extinderilor, nu este permis o arie construită mai mare de 150 mp. De asemenea nu este permis:

- construcții alipite unul de celălalt, sau înșiruite,
- construirea de noi clădiri în afara curților interioare a gospodăriei, în grădinile sau livezile din partea posterioară a parcelei.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform Codului civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru partea carosabilă a drumurilor se prevede pavarea cu piatră naturală.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile de locuire este de un nivel supraterran. Suplimentar, este admisă o mansardă.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S(D)+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). S(D) în funcție de înscrierea clădirii în pantă.

La clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului, cu păstrarea imaginii frontului tradițional, fără logii și balcoane.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general tradițional al zonei, înscriindu-se înainte de toate în scara definită de clădirile de referință din apropiere.

Se vor folosi forme de acoperișuri simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la clădirile de referință - conform Anexa nr. 1.

Este interzisă construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii).

Plastica arhitecturală a fațadelor:

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei,
- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni,
- forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu accentul pe verticală),
- la împărțirea tâmplăriei se va urmări preluarea tipurilor de împărțire tradițională cu două canate și canatele la rândul lor împărțite în mai multe ochiuri,
- la fațadele unde au fost schimbate mai recent forma golurilor cu ferestre largi de trei canaturi, cu ocazia lucrărilor de reparații la fațade se va reveni la forma originală a golurilor,
- la golurile de ferestre de mărimi curente (goluri mai mari decât cele de cămară) se interzice executarea tâmplăriilor fără subîmpărțiri,
- la clădirile existente care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadrame de fereastră, profilaturi orizontale, streșini profilate, etc) este obligatorie păstrarea acestor elemente,
- la clădirile existente cu elemente decorative pe fațada de tipul celor înșirate mai sus se interzice folosirea izolației termice din panouri izolante montate pe exterior,
- în cazul tâmplăriilor tradiționale valoroase, în funcție de valoarea arhitecturală a clădirii, precum și în funcție de gradul de deteriorare se va avea în vedere următoarea ordine de priorități:
 - restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu;
 - refacerea parțială cu păstrarea și remontarea elementelor decorative;
 - refacerea tâmplăriei cu păstrarea formei golului, a împărțirilor existente, cu refacerea elementelor decorative și păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace).

Materiale permise

- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală în cazul renovărilor de fațade se vor utiliza materiale tradiționale (tencuială cu mortar de var, profilaturi executate cu mortar, trase cu șablonul),

- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-marونی sau eventual șindrilă.

Utilizări de materiale interzise

- utilizarea impropie a materialelor,

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi,

- utilizarea (la vopsirea fațadelor) a culorilor stridente, atipice tradițiilor locale

- utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic,

- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a țiglei (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip șindrilă).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației:

În cadrul gospodăriilor individuale, distanțele minime sunt:

- bazin etanș vidanjabil - fântână 30 m,
- adăposturi pentru animale – locuință 10 m,
- locuință – platformă deșeuri menajere 10 m,
- locuință – groapă compost 10 m.

Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate .

Se vor planta specii de plante autohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

În zonă sunt tradiționale gardurile din lemn formate din scânduri dispuse vertical sau bârne montate orizontal, cu interspații mari, pe stâlpi din lemn.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 20 %.
- Regim de înălțime max. P+M

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S(D)+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă). S(D) în funcție de înscrierea clădirii în pantă.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 0,4

Unități teritoriale de zone mixte

Mlt Unitate teritorială de zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Acest tip de unitate teritorială este prezent mai ales în localitatea Praid, dar și în Ocna de Jos în partea dinspre Praid.

Structurile de cazare apar mai ales sub forma unor extinderi la casele de locuit.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zona identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se instituie interdicție totală de construire, conform Acordului nr. 3954/27.06.2018 a S.N. a Sării S.A. Orice fel de lucrare (construcție clădire, hidroconstrucție, amenajare terenuri, etc.) este interzis în interiorul perimetrului de exploatare Praid, cu suprafața de 79,2 ha și limita de adâncime de 400 m (validat prin procesul verbal nr. 8/10.08.1998), cu excepția construcțiilor și amenajărilor necesare activității de protecție sau de exploatare a zăcămintului de sare.

Pentru orice intervenție în perimetrul de exploatare se va solicita acordul S.N. a Sării S.A.

Se vor sista toate construcțiile civile permanente de pe Dealul Sării, chiar și în afara perimetrului de exploatare (nu se vor acorda autorizații de construire pentru acestea), deoarece toată zona are o rocă solubilă în subasment (roca de sare) la diferite adâncimi – nepotrivită pentru construcții, și au fost înregistrate mai multe situații de subsidențe (goluri sufozionare) care pot periclita obiectivele construite.

Intervențiile vor urmări încheierea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de confort urbanistic.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Modernizarea spațiilor publice se va desfășura pe bază de proiecte de specialitate care vor reglementa circulația, parcurile, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Se vor amenaja plantații stradale, se vor introduce piste de cicliști în lungul străzilor, conform părții desenate.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri de locuit max.S(D)+P+E (M),
- clădiri cu funcțiuni turistice: max. P+2,
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: creșe, grădinițe de copii, școli, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, servicii complementare,
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii complementare și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 150 mp.
- Structuri de cazare aferente locuințelor, destinate turismului, cu o capacitate de până la 4 camere/nivel ;
- funcțiuni agroturistice cu anexe gospodărești de creștere a animalelor pe parcele suficient de mari, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare;
- Activități manufacturiere prin care se înțeleg mici ateliere artizanale din cadrul gospodăriilor, dacă folosesc utilaje cu nivel de zgomot scăzut și dacă parcela are configurație suficientă pentru manipulare cu autocamioane de capacitate mică. Parcarea, depozitarea și încărcarea-descărcarea se vor realiza în curte, nu în stradă.
- Autorizațiile de funcționare se vor aproba numai pentru Intreprinderi Individuale, Asociații Familiare sau S.R.L, până la 5 angajați;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor doar parțial în activități definite mai sus, cu păstrarea componenței rezidențiale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii a căror suprafață construită depășesc 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri,
- funcțiuni comerciale și servicii cu program de activitate după orele 22,00;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) peste nevoile unei gospodării – cu excepția pensiunilor agroturistice,
- depozitare en-gros, depozitări materiale refolosibile,
- ateliere de întreținere și reparării auto, cu capacitatea peste 3 mașini,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei:
 - a. casă de locuit: 500 mp
 - b. casă de locuit cu structuri de cazare (cu capacitate de până la 4 camere/nivel): 700 mp,
 - b. pensiune, motel: 2.500 mp,
 - c. hotel: 4.000 mp.

Parcelele cu suprafețe mai mici, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

Distanța minimă în construcții

Art. 612. – Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe de minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscis autentic.

Vedere asupra proprietății vecinului

Fereastră sau deschiderea în zidul comun

Art. 614. – Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastră de vedere

Art. 615. – (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastră pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastră pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Fereastră de lumină

Art. 616. – Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Intervenții și insorire

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, cu obligativitatea asigurării unui acces de min. 3 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Prescripții pentru ziduri calcan

În cazul în care există o construcție la limita de proprietate (cu zid calcan), pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințele individuale se va asigura:

- acces carosabil pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- alei carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu lungime de maximum 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevrare de întoarcere,
- în cazul fundăturilor se prevede supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice,

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă; Structurile de cazare vor avea 1 loc de parcare la o cameră,

Este interzisă staționarea camioanelor și a autovehiculelor cu tonaj mare în zone de locuit și structuri de cazare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime poate să difere în funcție de destinația clădirii, astfel:

- clădiri de locuit max.S(D)+P+E (M).
- clădiri cu funcțiuni turistice: max. P+2,

Pentru clădirile publice cu P+2 se va realiza studiu de inserție.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă nu afectează negativ aspectul general al zonei.

Arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general tradițional al zonei, înscriindu-se înainte de toate în scara definită de clădirile de referință din apropiere.

Se vor folosi forme de acoperișuri simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la clădirile de referință din vecinătate, și de tipologia tradițională din zonă sau front de stradă.

Se vor folosi materiale tradiționale locale: piatră naturală, lemn, țigle ceramice și șindrile tradiționale.

La tratarea fațadelor se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.

Utilizarea învelitorilor din plăci bituminate este permisă numai la clădiri cu structură ușoară adăpostind funcțiuni conexe ale locuirii. Culoarea acestora va avea nuanțe neutre de gri.

Se interzic:

- utilizarea pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau material plastic,
- fațade cu culori stridente, atipice, străine de tradiția locală,
- confecții metalice aparente, ornamente din materiale plastice,
- acoperișuri cu pante asimetrice, coame rupte sau suprapuse,
- învelitori ondulate sau tablă aparentă.

Reguli privind clădirile existente:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ce decurg din particularitățile sitului, de caracterul arhitectural- urbanistic general al zonei și de arhitectura clădirilor de referință din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Este interzisă deschiderea ușilor de garaje pe trotuare.

Se vor îndepărta rețelele și conductele parazitare.

Acoperișurile existente vor trebui să conserve materialele și forma originală.

Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Reguli cu privire la construcții noi:

Alegerea formelor și materialelor se face în conformitate cu prescripții referitoare la construcții existente, cu integrarea în peisajul construit și natural învecinat.

Firme și reclame:

Firmele se vor aplica paralel sau perpendicular pe fațade, cu încadrarea în aspectul arhitectural al acestora.

Firmele nu trebuie să acopere elementele de arhitectură sau decorațiile fațadelor.

În cazul mai multor firme amplasate pe aceeași fațadă să se creeze un ansamblu armonios.

Reclamele cu cromatică stridentă sau care folosesc lumini intermitente sunt interzise. Culoarele firmelor trebuie să fie armonizate contextului cromatic general al fațadei.

Reclama publicitară să ocupe o suprafață de max. 2 mp.

Bannere care publică evenimente de interes local sau regional, se vor aproba cu caracter provizoriu, cu specificarea duratei de expunere.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele inutile.

Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Se vor planta specii autohtone.- conform Anexa nr. 4.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei - conform Codului civil;

Distanța minimă pentru arbori

Art. 613. – (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de la linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

14. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejurimilor și se va încuraja construirea împrejurimilor și a porților tradiționale, caracteristice zonei Ținutului Sării.

Se vor realiza garduri din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn.

La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m, cu/fără socluri cu înălțimea de 60 cm.

În zonă sunt tradiționale și gardurile din scânduri care formează front opac, precum și gardurile cu dispunerea elementelor despărțitoare din lemn care permit vizibilitatea în curte.

Gardurile spre stradă pot avea înălțimea maximă de 1,80 m.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejurimilor. În funcție de opțiunea proprietarului se vor realiza băncuțe acoperite tradiționale lângă porțile secuiești.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 30 %.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 0,9.

În cazul parcelelor cu indicatorii depășiți nu se autorizează extinderi de construcții.

Unități teritoriale de zone pentru instituții și servicii turistice

Ist Unitate teritorială de zonă pentru instituții și servicii turistice

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Reprezintă patru zone cu obiectivele turistice majore, bine definite ale localității Praid:

- Zona Centrului Wellness Praid,
- Zona ștradului în aer liber, cu clădire de servicii și alimentație publică,
- Salina Praid, cu zona biroului de informații pentru accesul-transportul turiștilor în salină.
- Zona pârtiei de schi Bucin-Bogdan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zona identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se instituie interdicție totală de construire, conform Acordului nr. 3954/27.06.2018 a S.N. a Sării S.A.

Orice fel de lucrare (construcție clădire, hidroconstrucție, amenajare terenuri, etc.) este interzis în interiorul perimetrului de exploatare Praid, cu suprafața de 79,2 ha și limita de adâncime de 400 m (validat prin procesul verbal nr. 8/10.08.1998), cu excepția construcțiilor și amenajărilor necesare activității de protecție sau de exploatare a zăcămintului de sare.

Pentru orice intervenție în perimetrul de exploatare se va solicita acordul S.N. a Sării S.A.

Se urmărește atragerea unor funcțiuni adecvate care să valorifice cadrul natural și descurajarea construirii de locuințe.

Se vor extinde rețelele electrice de la Praid spre zona Bucin, până la zona Centrului de schi și agrement Bogan.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelilor electrice aeriene în subteran.

B.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Modernizarea spațiilor publice se va desfășura pe bază de proiecte de specialitate de amenajare urbană care vor reglementa circulația, parcurile, mobilierului urban și a vegetației.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor amenaja spații publice, plantații stradale, parcuri publice, etc.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă: construcții pentru turism-cazare-alimentație publică, sporturi, agrement, întreținere și recuperare, divertisment;

Funcțiuni complementare și compatibile admise: comerț și servicii nepoluante;

Activități preponderente: turism-cazare-alimentație publică, sport, agrement-divertisment, recreere;

Funcțiuni complementare:

- sporturi de vară și de iarnă în aer liber, odihnă, agrement, divertisment;
- protecție ecologică, agrement – spații verzi de protecție și ambientale ;
- circulație carosabilă și pietonală: alei carosabile, alei pietonale, parcaje;
- alimentare cu apă, cu energie electrică, telecomunicații, evacuarea apelor uzate;
- administrație, igienă, salubritate (platformă pre colectare deșeuri menajere), întreținere;

Funcțiuni compatibile:

- servicii comerciale, de alimentație publică, alte tipuri de servicii pentru turism și sporturi montane;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise locuințe de serviciu pentru personalul angajat în structurile de cazare, alimentație publică și activități sportive.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi,
- lucrări de terasamente de natură să afecteze parcelele adiacente sau spațiile publice;

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele vor avea acces la drum public sau privat.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT conform PUZ/PUD

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului civil și normelor de protecție contra incendiilor, a normelor de însorire și iluminat natural.

Distanța minimă admisă de Codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor, parcaje, semnalizări, mobilier urban, etc...

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Diferențiat:

a. pensiune, motel: maxim P+E+M. Se admite subsol sau demisol, în funcție de înscrierea în teren.

b. hotel: maxim P+3E . Se admite subsol sau demisol, în funcție de înscrierea în teren.

c. casă de vacanță/casă de oaspeți: maxim S(D)+P+E (M).

d. locuințe de serviciu: maxim S(D)+P+E (M).

Înălțimea maximă admisă se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornișa acoperișului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor avea un aspect de arhitectură specifică- contemporană, cu indeplinirea cerințelor arhitecturale de calitate și confort ridicat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei și nu alterează calitățile sitului natural.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. (asigurarea distanței minime de 30 m între fântâni și bazine vidanjabile etanșe, etc...).

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul va fi obligat să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Firidele de bransament vor fi integrate în îmrejmuire, îngropate sau înzidite în construcții.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor planta specii de plante, arbori și arbuști autohtone. – Anexa nr. 4.

14. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent tradițional al împrejmuirilor din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn. La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m.

În cazul construcțiilor contemporane se admit împrejmuiuri cu aspect similar. (structură metalică, sticlă etc.)

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim: 50%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 2.

Cv Unitate teritorială de zonă cu case de vacanță

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Reprezintă 3 trupuri insulare ale localității Bucin.

Localitatea Bucin nu mai are locuitori permanenți, este utilizat pentru turismul de sfârșit de săptămână, fapt pentru care nu necesită existența unor clădiri publice administrative sau de învățământ.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vor urmări închegarea coerenței zonei și ridicarea gradului de confort urbanistic.

Având în vedere distanța redusă între stație de capat de apă și localitatea Bucin, se instituie interdicție temporară de construire până la realizarea rețelelor publice de apă și canalizare în cele trei trupuri componente.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Autostradă proiectată

Autostrada proiectată traversează două trupuri din localitatea Bucin și traversează DN 13 B, în apropiere de intravilanul localității Praid (spre Bucin).

Se instituie interdicție de construire în zona de protecție: **50 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță**, pentru traseul proiectat al autostrăzii pe tot teritoriul administrativ al comunei Praid.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

DN 13B

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de min. 13 m pentru drumuri naționale, de **min. 12 m pentru drumurile județene** și de min. 10 m pentru drumurile comunale.

Străzi de deservire

Pentru lărgirea străzilor existente și crearea unor străzi sau fundături noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- case de vacanță,
- funcțiuni turistice, agroturistice,
- anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare.
- construcțiile anexe se vor amplasa retrase față de frontul stradal.
- portile și împrejmuirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidărie de piatră sau de cărămidă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- servicii aferente funcțiunii de locuire sezonieră, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- servicii de agroturism, controlat fără ca acestea să devină unități agro- zootehnice, numai pe parcele suficient de mari încât să nu producă disconfort vecinătăților;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal.
- Se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal.
- Orice activitate poluantă.
- Construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze).
- Stații de benzină.
- Depozite en-gros.

- Sunt interzise lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafețele parcelor sunt variate.

Pentru realizarea clădirilor noi, suprafața minimă a parcelor va fi de:

- 500 mp pentru case de vacanță,
- 1.000- 2500 mp pentru clădiri turistice/agroturistice- diferențiere pe tipuri de funcțiuni.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul de față nu există aliniament, datorită construirii haotice a caselor de vacanță, fără strategii de utilizare a terenului intravilan.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Codului civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

Pentru partea carosabilă a drumurilor se prevede pavarea cu piatră naturală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Toate clădirile vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcții turistice va fi de P+2+M.

Regimul de înălțime pentru case de vacanță nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S(D)+P+E(M) (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol,

D – demisol, P – parter, E-etaj, M – mansardă). S(D) în funcție de înscrierea clădirii în pantă.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor folosi forme de acoperișuri simple, învelitorile construcțiilor noi vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-marونی sau eventual șindrilă.

Utilizări interzise:

- utilizarea impropie a materialelor,
- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente;
- utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice, în termen de 6 luni după realizarea acestora.

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației:

În cadrul gospodăriilor individuale, distanțele minime sunt:

- Bazin etanș vidanjabil - fântână 30 m,
- adăposturi pentru animale – casă 10 m,
- casă – platformă deșeuri menajere 10 m,
- casă – groapă compost 10 m.

Toate branșamentele se vor executa îngropat.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Se vor planta specii autohtone.- conform Anexa nr. 4.

14. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent tradițional al împrejmuirilor din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn.

La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m.

În zonă sunt tradiționale și gardurile din scânduri care formează front opac, precum și gardurile cu dispunerea elementelor despărțitoare din lemn care permit vizibilitatea în curte.

Totodată sunt tradiționale și gardurile din lemn formate din scânduri dispuse vertical sau bârne montate orizontal, cu interspații mari, pe stâlpi din lemn.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 40 %.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT: până la 0,9

Regim de înălțime max. P+2+M

Gc Unitate teritorială de zonă de gospodărie comunală

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

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

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție și servituțiile impuse de către acestea.

Zona cuprinde:

- cimitire existente și extinderi – Praid (2) , Ocna de Sus(2), Ocna de Jos(1)
- salubritate,
- rampă intermediară pentru colectarea animalelor moarte, propusă – la nord de Praid.
- loc propus pentru animale moarte datorită virusului PPA, în extravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației, aprobate cu Ordinul ministerului Sănătății nr. 119/2014, de o întreprindere de specialitate,
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele),

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat,
- organizarea colectării și depozitării gunoiului stradal,
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate,
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zone verzi, de-a lungul apelor, în păduri, etc...

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică.

Se va amenaja o rampă intermediară pentru colectarea animalelor moarte conform Ordonanței Guvernului nr. 47/2005 în extravilan, în continuarea străzii noi din zona comunității rome, în apropiere de pădure, în partea nordică a localității Praid. Amplasamentul este accesibil din DN 13 B și din drum de câmp existent. Se instituie interdicție temporară de construire, pe durata existenței rampei, într-un cerc cu raza de 200 m.

Se va amenaja un puț pentru colectarea animalelor moarte datorită virusului PPA în extravilan, conform Hotărârii Guvernului nr. 2/06.07.2018 și Hotărârii Guvernului nr. 1/23.07.2018, în partea nordică a localității Praid, cu accesibilitate din DN 13 B și drum de câmp existent. Se instituie interdicție temporară de construire, pe durata existenței eceștiua, într-un cerc cu raza de 500m.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Categorii de deșeuri să fie colectate și depozitate selectiv:

- Deșeuri menajere,
- Deșeuri din spații publice (coșuri, măturare străzi, etc...)
- Deșeuri din construcții,
- Deșeuri rezultate din îngrijiri medicale,
- Deșeuri zootehnice,
- Deșeuri de origine vegetală,
- Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire,
- capelă mortuară,
- circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale,

- plantații,
- birou administrație, clădiri de depozitare și anexe sanitare,
- rețele edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Deșeurile se vor colecta selectiv.

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

Autobazele serviciilor de salubritate	200 m,
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m,
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m.

Se va asigura o zonă de protecție sanitară de 50 m de la cimitire, către locuințe. Ca urmare se instituie interdicție de construire pentru locuințe în zonele de protecție a cimitirelor, până la realizarea și funcționarea rețelelor publice de apă potabilă și canalizare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru incintele situate în zone de locuit se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

-

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage la min. 3 m de la limita proprietății spre stradă.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în cazul cimitirelor se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de 10-15 % din suprafața totală;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- se vor prevedea 5-10 parcaje/cimitir.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- capelele mortuare vor avea maximum 2 niveluri;

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- volumele construite vor fi simple și vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile,
- se va avea în vedere caracterul sobru al funcțiunii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- în cazul cimitirelor se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și altor deșeuri;
- Se vor amenaja puncte de colectare selectivă a deșeurilor dotate cu eurocontainere cu capacitatea de 1100 l, pentru colectarea separată a hârtiei, sticlei, maselor plastice și metalelor.
- Colectarea deșeurilor menajere din gospodăriile populației, ale societăților comerciale și instituțiilor publice, se va realiza în europubele de capacitate 80, 120 și 240 l în funcție de mărimea familiei sau instituției.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații lângă aleile principale și în apropierea limitelor exterioare ale cimitirelor, în proporție de min. 5 %.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile către stradă pot fi transparente sau opace, în funcție de amplasament, având înălțimi maxime de 1,80 m. Ele vor fi adaptate funcțiunii sau capelei.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. max. 50 %

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. max. 0,2

Id Unitate teritorială de activități economice cu caracter industrial și de depozitare

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Descriere: industria sării, zone existente cu ateliere de prelucrare a lemnului, depozite, transport, etc...

Delimitări:

PRAID

- Societatea Națională a Sării S.A. SALROM PRAID ocupă o zonă importantă în mijlocul localității Praid. Prin eficientizarea procesului de lucru: extragere, prelucrare și transport, precum și în urma regândirii urbanistice a platformei industriale s-a eliberat o parte însemnată din incinta societății. Astfel această zonă eliberată este propusă pentru reconversie în zonă de instituții și servicii turistice.

- zona industrială nord, în apropiere de cimitir – rezultată în urma reconversiei clădirilor fostului C.A.P. și a extinderii acestora, conținând ateliere de prelucrare a lemnului și depozite – cu mici posibilități de dezvoltare, numai pentru corecția parcelei cadastrale;

- zona industrială de depozitare formată lângă zona de infrastructură feroviară – fără posibilități de dezvoltare,

OCNA DE SUS

- zona industrială de est – rezultată în urma reconversiei clădirilor fostului C.A.P. și a extinderii acestora, conținând ateliere de prelucrare a lemnului și depozite – cu posibilități de dezvoltare,

- activități de prelucrare a lemnului izolat în zona rezidențială-mixtă – fără posibilitate de dezvoltare;

OCNA DE JOS

- activități de prelucrare a lemnului izolat în zona rezidențială-mixtă – cu posibilitate de dezvoltare;

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vor urmări încheierea coerenței zonei, îmbunătățirea fluxului tehnologic și a condițiilor de muncă.

În zona identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se instituie interdicție totală de construire, conform Acordului nr. 3954/27.06.2018 a S.N. a Sării S.A. Orice fel de lucrare (construcție clădire, hidroconstrucție, amenajare terenuri, etc.) este interzis în interiorul perimetrului de exploatare Praid, cu suprafața de 79,2 ha și limita de adâncime de 400 m (validat prin procesul verbal nr. 8/10.08.1998), cu excepția construcțiilor și amenajărilor necesare activității de protecție sau de exploatare a zăcămintului de sare.

Pentru orice intervenție în perimetrul de exploatare se va solicita acordul S.N. a Sării S.A.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru lărgirea străzilor existente și crearea unor străzi sau fundături noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Se vor realiza plantații, șir de pomi ornamentali, cu tentă verticală, pentru protejarea locuințelor, ca imagine și pentru estomparea zgomotelor.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități industriale nepoluante,
- unități de depozitare,
- servicii conexe activităților industriale,
- accese pietonale și carosabile,
- perdele de protecție,
- rețele tehnico-edilitare,
- parcaje,
- stații de întreținere și reparații auto,
- stații de benzină,
- comerț, alimentație publică și servicii personale,
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu fie poluante.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice inserția unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice inserția activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a spațiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Autorizarea executării unităților noi se va face numai după aprobarea unui PUZ, conform legii. Pot face excepții numai unele extinderi posibile, ale obiectivelor existente deja.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de min. 13 m pentru drumuri naționale, de min. 12 m pentru drumurile județene și de min. 10 m pentru drumurile comunale.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție împotriva incendiilor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimi de max. 12 m.

Regim de înălțime: max. P+1.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

În zonele industriale **Id** se pot realiza hale și depozite metalice.

Clădirile cu caracter industrial din țesutul local constituit tradițional vor fi din cărămidă și lemn, mai apropiate de anexele gospodărești (până la Sd: 150 mp). Volumele vor fi simple și vor armoniza cu peisajul construit și natural învecinat – se va realiza studiu de perspectivă/ de siluetă/ axnometrie în context.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele inutile și sipurturile lor.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Se vor planta specii autohtone.- conform Anexa nr. 4.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Se prevăd perdele de protecție și către drumul DN 13 A și limitele de proprietate.

14. ÎMPREJMUIRI

La platformele **Id** se pot executa garduri metalice, simple, transparente, cu înălțimea maximă de 2 m, care pot fi dublate cu gard viu.

Se pot realiza și graduri din materiale locale, piatră și lemn în funcție de aspectul și materialele folosite la construcțiile de pe parcela studiată și în vecinătăți.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejmuirilor.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 60 %,

În cazul parcelelor cu indicatorii depășiți nu se autorizează extinderi de construcții.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 1,0.

Ed Unitate teritorială de zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Zona Ed reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a condițiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilizare publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

• Stația de captare apă

Conform HOTĂRÂRII nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, pentru captările din cursurile de apă, zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- a) 100 m, pe direcția amonte de priză.
- b) 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

• Foraje de adâncime de apă termală:

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare, se instituie numai zona de protecție sanitară cu regim sever, care va fi circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10 m; în acest caz zona de protecție sanitară cu regim de restricție coincide cu zona de protecție sanitară cu regim sever, iar perimetrul de protecție hidrogeologică, situat în zona de alimentare a acviferului, se instituie simultan pentru toate captările care exploatează aceeași structură acviferă regională. Zonele de alimentare ale structurilor acvifere regionale se declară zone protejate prin ordin al conducătorului autorității publice centrale din domeniul apelor, stabilindu-se totodată și măsurile de protecție necesare.

• Stație de tratare a apei

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m

• Stația de epurare ape uzate

Prin lucrarea Studiu de impact asupra sănătății populației privind reducerea zonei de protecție sanitară a stației de ape reziduale menajere din Praid județul Harghita; elaborat de Institutul Național de Sănătate Publică, Centrul Regional de Sănătate Publică Târgu Mureș; întocmit în anul 2011, s-a reglementat **zona de protecție în jurul stației de epurare la distanța de 100 m**, cu condiții:

- c) Asigurarea desfășurării procesului de epurare conform memoriului tehnic (evitarea degajării de gaze, evitarea trecerii de fermentație anaerobă, menținerea aerării la nivel optim),
- d) Menținerea la nivel optim a unor condiții tehnice de funcționare fără degajări (etanșeitătea recirculării prin pompare a nămolului și a procesului de separare a nămolului în exces, etc...),
- e) Pentru prevenirea mirosului neplăcut și realizarea unei fermentări în profunzime a materialului grosier reținut și a nămolului este recomandat să se folosească o dată la două săptămâni biopreparate sub formă de pudră furnizate de firma „Resetilov un CO”,
- f) Incinta stației de epurare la limita de proprietate se va îngrădi cu gard impact (tablă metalică, beton) cu înălțime de 2 m,
- g) În incinta stației de epurare lângă limita de proprietate se va implanta o zonă verde cu lățimea de 2 m, format din arbori,
- h) Se vor monitoriza parametrii de poluare al aerului din jurul stației de epurare, în caz de depășire a CMA a unor parametrii se vor lua măsuri de remediere.

Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau nerespectarea recomandărilor generale și specifice pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau de disconfort pentru populație conduce la anularea prezentului studiu de impact.

Recomandăm DSP jud. Harghita acordarea Autorizației de funcționare a Stației de epurare din Comuna Praid cu zonă de protecție sanitară redusă la 100 m.

• Fântâni publice

Pentru fântâni publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 m în amonte și 20 m în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

•Bazine etanșe vidanjabile

Bazine etanșe vidanjabile, impermeabilizate, se vor amplasa la distanță minimă de 3 m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10 m față de locuințele vecine, 20-50 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, izvoare captate).

•Linii electrice aeriene și stații de transformare

Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA, a stațiilor de transformare și a releelor, antenelor GSM.

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei se va respecta o distanță de protecție minimă de-a lungul liniilor aeriene, măsurată din ax de $2 \times 12 = 24$ m pentru LEA 1-110 kV.

1 – 110 kV	$2 \times 12 = 24$ m	-
110 kV	$2 \times 18,5 = 37$ m	$2 \times 16 = 32$ m
220 kV	55 m	

Distanța de siguranță este reglementată prin Ordinul nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007 astfel:

Apropieri față de clădiri locuite

LEA 0,4 kV - 1 m,
LEA 20 kV - 3 m,
LEA 110 kV - 3 m.
LEA 220 kV - 5 m.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță pentru stații de transformare de 110 kV este de 20 m de la incinta stației.

•Cursuri de apă

- câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km) – râul Târnava Mică,
- câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km) – pârâuri;

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor menține libere culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, stații de transformare, captări de apă, conducte de aducțiune, căi de circulație rutieră);

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt obiective de utilitate publică și generează servituții, conform legii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se interzic orice fel de amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport al energiei.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- birouri strict pentru deservirea funcțiunilor tehnice de bază,
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de apă și canalizare, alimentare cu energie termică,

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

Condiții specifice de amplasare:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se vor poza separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de telecomunicații se vor poza în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90 grade, dar nu mai mic de 60 grade.

Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă îngropat.

Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minim 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului.

În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă.

Indicatoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere va avea minim 2,20 m.

Condiții specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se vor poza separat, de o parte și de alta a străzii;

- rețelele de telecomunicații se vor poziționa în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se vor poziționa separat pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor telefonice;

- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținând seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului;

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90 grade, dar nu mai mic de 60 grade.

Conductele rețelelor de distribuție se montează, de regulă îngropat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- pentru birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de min. 12 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta aliniamentul existent în stradă sau va retrage la 5 m în cazul în care fronturile dominante sunt retrase de la stradă;

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirii față de limitele parcelei va fi de min. 3 m,
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice la clădiri publice sau de locuit;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri este de 3 m;

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura acces direct din circulație publică;

În zonele cu acces carosabil pe parcelă se va asigura spațiu necesar parcării și manevrării autovehiculelor.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în afara spațiului circulației publice;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși pe cea a construcțiilor învecinate, cu excepția coșurilor și antenelor.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul arhitectural-urbanistic tradițional constituit al zonei.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv meteorice care provin din parcaje, circulații și direse platforme exterioare,

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere vor fi plantate formând o perdea vegetală în jurul incintei.

14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțime de max. 1,80 m, care pot fi dublate cu gard viu,

- porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. 50 %, sau conform normelor tehnice în vigoare

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. 1,0 sau conform normelor tehnice în vigoare

Ve Unitate teritorială de zonă verde cu rol de agrement și sport

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi de sport și agrement:

- parcuri publice, terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii, zone verzi din vecinătatea bisericilor, școlilor sau a dotărilor turistice precum cele necesare funcționării unor obiective;

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Unitatea zonă verde cu rol de agrement și sport este definitivă și nu poate fi modificată.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor, protecției mediului și asigurării calității vieții;

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va realiza cadastrul spațiilor verzi.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții pentru agrement și sport
- Pavilioane pentru expoziție, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică;
- Plantarea de arbori și arbuști, ziduri de sprijin, parapete, scări, pergole, mobilier și corpuri de iluminat;
- Locuri de odihnă, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- Circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete, role;
- Construcțiile și amenajările, în total vor ocupa max. 10 % din teren.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului și anexe necesare activității sportive.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice,
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate, a Agenției de Mediu Județene,
- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Spații verzi de folosință limitată

Norma conf. HGR 525/1996 republicată

1. Grădina unității de locuire (spații joacă 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp/locuitor
2. Învățământ	min. 30 % din S teren
3. Sănătate	min. 10 mp/bolnav
4. Comerț	min. 5 % din S teren
5. Cultură	min. 20% din S teren
6. Sport	min. 30% din S teren
7. Administrație	min. 10% din S teren
8. Turism	min. 25% din S teren
9. Culte	min. 30% din S teren
10. Industrie	min. 20% din S teren
11. Gospodărie comunală	min. 20% din S teren
12. Căi de comunicație	min. 20% din S teren
13. Rețele tehnico-edilitare	min. 20% din S teren

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

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii,

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii,

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii,

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor crea accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal;
- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul va fi în conformitate cu categoria spațiului plantat.

Materialele vor fi de calitate bună, în armonie cu clădirile vecine reper.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor fiecărei categorii de spațiu plantat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor utiliza speciile locale adaptate condițiilor climatice.

- conform Anexa nr. 4.

14. ÎMPREJMUIRI

La parcurile publice împrejmuirile pot avea înălțime joasă, numai pentru protejarea plantelor.

La funcțiuni de sport materialul și înălțimea împrejmuirii va fi adaptată conform cerințelor.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT max.10%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,2.

- Regim de înălțime: P, P+1.

ZONE DE RESTRUCTURARE

R1st Unitate teritorială de restructurare în zonă de instituții și servicii turistice

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Se instituie reconversie funcțională pentru zonele:

- zona societății SALROM: parțială - din zonă industrială în zonă de instituții și servicii turistice.
- zona Centrului Wellness: din zonă de locuit insalubră în zonă de instituții și servicii turistice.

Prin reconversia parțială se reduce zona industrială și prin atribuirea noii destinații se va încheia o zonă turistică și de agrement care va interacționa pe de o parter cu ștrandul și cu accesul în Salină, pe de altă parte cu Centrul Wellness.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În conformitate cu art. 47. din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, reactualizat pentru zonele supuse restructurării sau regenerării este obligatorie elaborarea planului urbanistic zonal.

În zona identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se instituie interdicție totală de construire, conform Acordului nr. 3954/27.06.2018 a S.N. a Sării S.A. Orice fel de lucrare (construcție clădire, hidroconstrucție, amenajare terenuri, etc.) este interzis în interiorul perimetrului de exploatare Praid, cu suprafața de 79,2 ha și limita de adâncime de 400 m (validat prin procesul verbal nr. 8/10.08.1998), cu excepția construcțiilor și amenajărilor necesare activității de protecție sau de exploatare a zăcămintului de sare.

În zona R1st identificată ca și perimetru de exploatare Salina Praid se pot realiza platforme de parcuri și zone verzi.

Pentru orice intervenție în perimetrul de exploatare se va solicita acordul S.N. a Sării S.A.

Străzile existente subdimensionate, servituțiile de zonă de acces, fundăturile existente se vor prevedea cu platforme de așteptare, staționare și întoarcere, precum cu parcuri neîngrădite, în scopul îmbunătățirii circulației publice.

Se prevede mutarea rețelelor electrice aeriene în subteran.

B.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru crearea străzilor și spațiilor publice noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se vor amenaja spații publice, plantații stradale, se vor introduce piste de cicliști în lungul străzilor, conform părții desenate.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă: construcții pentru turism-cazare-alimentație publică, sporturi, agrement, întreținere și recuperare, divertisment, sală polivalentă;

Funcțiuni complementare și compatibile admise: comerț și servicii nepoluante;

Activități preponderente: turism-cazare-alimentație publică, sport, agrement-divertisment, recreere;

Funcțiuni complementare:

- sporturi de vară și de iarnă în aer liber, odihnă, agrement, divertisment;
- protecție ecologică, agrement – spații verzi de protecție și ambientale -;
- circulație carosabilă și pietonală: alei carosabile, alei pietonale, piste pentru cicliști, parcaje;
- alimentare cu apă, cu energie electrică, telecomunicații, evacuarea apelor uzate;
- administrație, igienă, salubritate (platformă precolectare deșeuri menajere), întreținere;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise locuințe de serviciu pentru personalul angajat în structurile de cazare, alimentație publică și activități sportive.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi,
- funcțiuni comerciale cu capacitate mare (cu aria contruită peste 500 mp) care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse,
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale refolosibile,
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele vor avea acces la drum public sau privat.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

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

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor, parcaje, semnalizări, mobilier urban, etc...

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform regulamentului general de urbanism, în funcție de destinație și capacitatea clădirilor proiectate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Diferențiat:

a. pensiune, motel: maxim P+2 E(M). Se admite subsol sau demisol, în funcție de înscrierea în teren.

b. hotel: maxim P+4E. Se admite subsol sau demisol, în funcție de înscrierea în teren.

Înălțimea maximă admisă se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornișa acoperișului.

Pentru clădirile proiectate se va realiza un studiu special de integrare în sit/siluetă, perspective valoroase /.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei și nu alterează calitățile sitului natural.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Firidele de branșament vor fi integrate în înmrejmuire, îngropate sau înzidite în construcții.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc...).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) în proporție minimă de 35 %.

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

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi din lemn, cu înălțime maximă de 1,80 m.

În cazul construcțiilor contemporane se admit împrejurimi cu aspect similar. (structură metalică, sticlă etc.)

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 50 %.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim 2,5.

ZONE DE URBANIZARE

ULnrc Unitate teritorială de urbanizare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar nou de tip rural compact

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Reprezintă terenuri libere incluse în intravilan prin prezentul PUG, care prin poziția geografică sunt optime pentru construire, au accesibilitate și se pot încadra în structura localității.

Asemenea zone sunt în Ocna de Sus în partea nord-vestică, vestică și sud-vestică și în Ocna de Jos în partea sud-estică.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În Ocna de Sus pentru unele zone se solicită elaborarea de PUZ-uri, unde parcelarul existent nu este oportun pentru transformare în țesut construit. Pe planșa Reglementări urbanistice aceste zone sunt marcate cu hașuri diferite, explicate în Legendă.

Intervențiile vor urmări crearea unor zone rezidențiale cu dotări și servicii complementare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru lărgirea drumurilor de câmp, crearea străzilor, a spațiilor, dotărilor și serviciilor publice noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pot fi condiționate de asigurarea rețelelor edilitare pe cheltuiala beneficiarilor interesați.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu P, P+1, max. P+1+M individuale sau cuplate,
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 100 mp.

Activitățile manufacturiere prin care se înțeleg mici ateliere artizanale din cadrul gospodăriilor se vor aproba numai pentru Intreprinderi Individuale sau Asociații Familiare, S.R.L, până la 5 angajați, dacă folosesc utilaje cu nivel de zgomot scăzut și dacă parcela are configurație suficientă pentru manipulare cu autocamioane de capacitate mică.

- structuri de cazare, cu o capacitate de până la 4 camere/nivel;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii care depășesc suprafața construibilă de 100 mp, care generează un trafic important de persoane și mărfuri,
- funcțiuni comerciale și servicii cu program de activitate după orele 22,00;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) peste nevoile unei gospodării,
- depozitare en-gros, depozitări materiale refolosibile,
- ateliere de întreținere și reparării auto, cu capacitatea peste 3 mașini,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a lotului construibil: 700 mp;

Parcelele vor avea acces la drum public sau privat.

Eliberarea Autorizațiilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil a lucrărilor de dotări edilitare de investitori interesați.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUZ, în cazurile unde s-a solicitat PUZ,

- unde nu s-a solicitat PUZ: retras față de aliniament cu minim 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executății construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Distanța minimă în construcții

Art. 612. – Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe de minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscis autentic.

Vedere asupra proprietății vecinului

Ferereastră sau deschiderea în zidul comun

Art. 614. – Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Art. 615. – (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit și neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Fereastra de lumină

Art. 616. – Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Intervenții și insorire

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, cu obligativitatea asigurării unui acces de min. 3 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Prescripții pentru ziduri calcan

În cazul în care există o construcție la limita de proprietate (cu zid calcan), pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințele cu acces și lot propriu se va asigura:

- acces carosabil pentru locatari,
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- alei carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu lungime de maximum 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevrare de întoarcere;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;

Este interzisă staționarea camioanelor și a autovehiculelor cu tonaj mare în zone de locuit;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta înălțimile existente de maxim P, P+M, P+E, max. S(D)+P+E(M) preluând cotele clădirilor învecinate - S sau D în funcție de înscrierea clădirii în pantă.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Alegerea formelor și materialelor se face în conformitate cu prescripții referitoare la construcții existente în țesutul rural la care se leagă, cu integrarea în coerența generală a părții din localitate.

Se vor folosi materiale tradiționale locale: piatră naturală, lemn, țigle ceramice și șindrile tradiționale.

La tratarea fațadelor se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.

Utilizarea învelitorilor din plăci bituminate este permisă numai la clădiri cu structură ușoară cu funcțiuni secundare anexe locuirii. Culoarea acestora va fi în nuanțele neutre de gri.

Se interzic:

- utilizarea pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau material plastic,
- fațade cu culori stridente, atipice, străine de tradiția locală,
- confecții metalice aparente, ornamente din materiale plastice,
- acoperișuri cu pante asimetrice, coame rupte sau suprapuse,
- învelitori ondulate sau tablă aparentă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Fiecare clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil;

Distanța minimă pentru arbori

Art. 613. – (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de la linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor realiza garduri din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn.

La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m, cu/fără socluri cu înălțimea de 60 cm.

În zonă sunt tradiționale și gardurile din scânduri care formează front opac, precum și gardurile cu dispunerea elementelor despărțitoare din lemn care permit vizibilitatea în curte.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejmuirilor.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 30 %.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 0,9.

UMIt Unitate teritorială de urbanizare de zonă mixtă: locuire permanentă și structuri de cazare turistice

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Acest tip de unitate teritorială este prezent în localitatea Praid, în extinderea intravilanului existent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vor urmări încheierea coerenței zonelor și ridicarea gradului de confort urbanistic.

Pentru unele zone se solicită elaborarea de PUZ-uri, unde parcelarul existent nu este oportun pentru transformare în țesut construit. Pe planșa Reglementări urbanistice aceste zone sunt marcate cu hașuri diferite, explicate în Legendă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru lărgirea drumurilor de câmp, crearea străzilor, a spațiilor , dotărilor și serviciilor publice noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pot fi condiționate de asigurarea rețelor edilitare pe cheltuiala beneficiarilor interesați.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor amenaja plantații stradale, se vor introduce piste de cicliști în lungul străzilor, conform părții desenate.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- clădiri de locuit max.S(D)+P+E (M),
- clădiri cu funcțiuni turistice: max. P+2,
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: grădinițe de copii, școli, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, servicii complementare,
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 150mp.
- Păstrarea tradiției de coexistență a caselor de locuit cu ateliere artizanale, manufacturi de prelucrare a lemnului se reglementează astfel: ateliere mici, artizanale de capacitate mică, făcând parte din structura gospodăriei, cu suprafața maximă de 30 mp, în care se folosesc ustensile de prelucrare manuală, în scopul producerii unor articole artizanale specifice;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii a căror suprafață construită depășesc 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri,
- funcțiuni comerciale și servicii cu program de activitate după orele 22,00;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) peste nevoile unei gospodării – cu excepția pensiunilor agroturistice,
- depozitare en-gros, depozitări materiale refolosibile,
- ateliere de întreținere și reparării auto, cu capacitatea peste 3 mașini,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei:

a. casă de locuit, casă de locuit cu structuri de cazare (cu capacitate de până la 4 camere/nivel): 700 mp,

b. pensiune, motel: 2.500 mp,

c. hotel: 4.000 mp.

Parcellele cu suprafețe mai mici, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUZ, în cazurile unde s-a solicitat PUZ,
- unde nu s-a solicitat PUZ: retras față de aliniament cu minim 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

Distanța minimă în construcții

Art. 612. – Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe de minime de 60 cm față de linia de hotar, astfel încât să nu aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se va face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Vedere asupra proprietății vecinului

Ferereastră sau deschiderea în zidul comun

Art. 614. – Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Art. 615. – (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul îngrădit și neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Fereastra de lumină

Art. 616. – Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Intervenții și insorire

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, cu obligativitatea asigurării unui acces de min. 3 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru toate construcțiile se va asigura:

- acces carosabil pentru locatari,
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- alei carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu lungime de maximum 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevrare de întoarcere,
- în cazul fundăturilor se prevede supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;

Este interzisă staționarea camioanelor și a autovehiculelor cu tonaj mare în zone de locuit și structuri de cazare turistice;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime poate să difere în funcție de destinația clădirii, astfel:

- clădiri de locuit max.S(D)+P+E (M).

- clădiri cu funcțiuni turistice: max. P+2,

Pentru clădirile publice cu P+2 se va realiza studiu de inserție.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă nu afectează negativ aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale tradiționale locale: piatră naturală, lemn, țigle ceramice și șindrile tradiționale.

La tratarea fațadelor se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.

Utilizarea învelitorilor din plăci bituminate este permisă numai la clădiri cu structură ușoară adăpostind funcțiuni conexe ale locuirii. Culoarea acestora va avea nuanțe neutre de gri.

Se interzic:

- utilizarea pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau material plastic,
- fațade cu culori stridente, atipice, străine de tradiția locală,
- confecții metalice aparente, ornamente din materiale plastice,
- acoperișuri cu pante asimetrice, coame rupte sau suprapuse,
- învelitori ondulate sau tablă aparentă.

Firme și reclame

Firmele se vor aplica paralel sau perpendicular pe fațade, cu încadrarea în aspectul arhitectural al acestora.

Reclamele cu cromatică stridentă sau care folosesc lumini intermitente sunt interzise. Culorile firmelor trebuie să fie armonizate contextului cromatic general al fațadei. Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară.

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei- conform Codului civil;

Distanța minimă pentru arbori

Art. 613. – (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de la linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(2) În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate.

(3) Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său.

14. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și se va încuraja construirea împrejmuirilor tradiționale și a porților secuiești. Se vor realiza garduri din materiale locale, piatră și lemn sau numai lemn.

La limita proprietății spre stradă se vor realiza garduri din lemn cu înălțimea totală de max. 1,80 m, cu/fără socluri cu înălțimea de 60 cm.

În zonă sunt tradiționale și gardurile din scânduri care formează front opac, precum și gardurile cu dispunerea elementelor despărțitoare din lemn care permit vizibilitatea în curte.

Gardurile spre stradă pot avea înălțimea maximă de 1,80 m.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejmuirilor.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 30 %.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT: până la 0,9

Ulst Unitate teritorială de urbanizare pentru instituții și servicii turistice

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Reprezintă două zone cu obiectivele turistice majore, bine definite ale localității Praid:

- Zona Centrului Wellness Praid,
- Zona pârtiei de schi Bucin-Bogdan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În conformitate cu art. 47. din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, reactualizat pentru zonele de agrement și turism este obligatorie elaborarea planului urbanistic zonal.

Se urmărește atragerea unor funcțiuni adecvate care să valorifice cadrul natural și descurajarea construirii de locuințe.

B.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru lărgirea drumurilor de câmp, crearea străzilor și spațiilor publice noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pot fi condiționate de asigurarea rețelor edilitare pe cheltuiala beneficiarilor interesați.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va amenaja spații publice, plantații stradale, parcuri publice, etc.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă: construcții pentru turism-cazare-alimentație publică, sporturi, agrement, întreținere și recuperare, divertisment, sală polivalentă;

Funcțiuni complementare și compatibile admise: comerț și servicii nepoluante;

Activități preponderente: turism-cazare-alimentație publică, sport, agrement-divertisment, recreere;

Funcțiuni complementare:

- sporturi de vară și de iarnă în aer liber, odihnă, agrement, divertisment;
- protecție ecologică, agrement – spații verzi de protecție și ambientale -;
- circulație carosabilă și pietonală: alei carosabile, alei pietonale, piste pentru cicliști, parcaje;
- alimentare cu apă, cu energie electrică, telecomunicații, evacuarea apelor uzate;
- administrație, igienă, salubritate (platformă precolectare deșeuri menajere), întreținere;

Funcțiuni compatibile:

- servicii comerciale, de alimentație publică, alte tipuri de servicii pentru turism și sporturi montane;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise locuințe de serviciu pentru personalul angajat în structurile de cazare, alimentație publică și activități sportive.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- prestări de servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi,
- lucrări de terasamente de natură să afecteze parcelele adiacente sau spațiile publice;

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

conform PUZ aprobat.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

conform PUZ aprobat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului civil și normelor de protecție contra incendiilor, a normelor de însorire și iluminat natural.

Distanța minimă admisă de Codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m (servitute de vedere).

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor, parcaje, semnalizări, mobilier urban, etc...

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcagele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Diferențiat:

a. pensiune, motel: maxim P+E+M. Se admite subsol sau demisol, în funcție de înscrierea în teren.

b. hotel: maxim P+6E . Se admite subsol sau demisol, în funcție de înscrierea în teren.

c. casă de vacanță/casă de oaspeți: maxim S(D)+P+E (M).

d. locuințe de serviciu: maxim S(D)+P+E (M).

Înălțimea maximă admisă se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornișa acoperișului.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor avea un aspect de arhitectură specifică- contemporană, cu indeplinirea cerințelor arhitecturale de calitate și confort ridicat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei și nu alterează calitățile sitului natural.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

(asigurarea distanței minime de 30 m între fântâni și bazine vid.etanșe, etc...).

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul va fi obligat să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Firidele de branșament vor fi integrate în înrejmuire, îngropate sau înzidite în construcții.

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor planta specii de plante, arbori și arbuști autohtone. – Anexa nr. 4.

15. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurii din lemn, transparente, cu înălțime maximă de 1,80m.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

16. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim: 50%

15. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT: până la 2.

Uld Unitate teritorială de urbanizare pentru activități economice cu caracter industrial și de depozitare

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Descriere: zone propuse pentru dezvoltarea industriei ușoare, în extinderea celor existente deja: ateliere de prelucrare a lemnului, depozitare, servicii, transport, etc.

Delimitări:

OCNA DE SUS

- extinderea zonei industriale de est, conținând ateliere de prelucrare a lemnului și depozite

OCNA DE JOS

- unificarea a două parcele industriale izolate, conținând activități de prelucrare a lemnului izolate în zona rezidențială-mixtă și extinderea acestora în scopul formării unei zone industriale închegate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vor urmări închegarea coerenței zonei, îmbunătățirea fluxului tehnologic și a condițiilor de muncă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru lărgirea străzilor existente și crearea unor străzi sau fundături noi, proprietarii de terenuri vor ceda suprafețe de teren pentru realizarea acestora, fără despăgubiri.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții pot fi condiționate de asigurarea rețelor edilitare pe cheltuiala beneficiarilor interesați.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va moderniza rețeaua stradală, se vor realiza parcuri publice și racordări la rețele edilitare publice.

Se vor realiza plantații, șir de pomi ornamentali, cu tentă verticală, pentru protejarea locuințelor, ca imagine și pentru estomparea zgomotelor.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități industriale nepoluante,
- unități de depozitare,
- servicii conexe activităților industriale,
- accese pietonale și carosabile,
- perdele de protecție,
- rețele tehnico-edilitare,
- parcaje,
- stații de întreținere și reparații auto,
- stații de benzină,
- comerț, alimentație publică și servicii personale,
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul solicitării unei activități noi în conformitate cu art. 47. din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, reactualizat pentru zonele industriale este obligatorie elaborarea planului urbanistic zonal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice inserția unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice inserția activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice și a spațiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Autorizarea executării unităților economice de industrie ușoară noi, se va face numai după aprobare PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

conform PUZ aprobat

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executății construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție împotriva incendiilor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru a fi construibile toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație, având o lățime de minim 4 m și raza de curbă corespunzătoare acestei lățimi pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime: max. P+1.

Se vor respecta înălțimi de max. 12 m.

Înălțimile se măsoară de la cota cea mai mică de întâlnire dintre teren și clădire.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

În zonele industriale **Uld** se pot realiza hale și depozite metalice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Clădirile vor fi racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și de pe carosabilul drumurilor.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele inutile și sipurturile lor.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

- de partea ferestrelor – arbori – 5 m, arbuști 1,5 m,
- de partea pereților fără geamuri – arbori – 2 m, arbuști 1,5 m.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință de min.3 m lățime și min.3% din suprafața calculată la întreaga zonă.

Se prevăd perdele de protecție și către drumul DN 13 A și limitele de proprietate.

14. ÎMPREJMUIRI

La platformele **Uld** se pot executa garduri metalice, simple, transparente, cu înălțimea maximă de 2 m, care pot fi dublate cu gard viu.

Se pot realiza și graduri din materiale locale, piatră și lemn în funcție de aspectul și materialele folosite la construcțiile de pe parcela studiată și în vecinătăți.

Gardurile dintre proprietăți nu vor depăși înălțimea maximă de 2 m și vor fi executate conform regulilor locale privind obligativitatea realizării împrejmuirilor.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 60 %,

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 1,0

Uve Unitate teritorială de urbanizare pentru zonă verde cu rol de agrement, sport și protecție ecologică

Secțiunea 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi de agrement, sport și protecție ecologică:

- a.) zona verde din partea sudică a localității Praid, din vecinătatea Muntelui de sare, cu posibilitatea de integrare funcțională cu Canionul de Sare,
- b.) teren de sport propus din Ocna de Sus,
- c.) zone de protecție verzi: cursuri de apă, perdele verzi de protecție în jurul zonelor industriale, depozitare și gospodărie comunală (stația de epurare din Praid), perdele verzi de protecție aferente căilor de comunicație,

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza Legii 107/1996 Legea apelor, actualizată, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Zona ocupată de ape este neconstuibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;

- Cursuri de apă nedacastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care intră sub incidența legii apelor;

d.) zone verzi necesare funcționării unor obiective publice.

Zonele propuse pentru zone verzi cu rol de agrement și sport contribuie la bilanțul spațiilor verzi ale comunei, prevăzute de O.U. 114/2007.

Zona cuprinde: spații verzi, perdele de protecție, activități sportive, etc...

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Unitatea Zonă verde cu rol de agrement și sport este definitivă și poate fi modificată.

Pentru zona a.) modernizarea spațiilor publice se va desfășura pe bază de proiecte de specialitate de amenajare urbană care vor reglementa circulația, parcurile, mobilierul urban și a vegetației precum și integrarea în zona Canionului de Sare.

Respectarea prevederilor OUG nr.114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr.195/2005 privind protecția mediului conform căreia Autoritatea administrației publice locale are obligația de a asigura din intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 mp/locuitor.

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă 10- 50 m – lățimea zonei de protecție 15 m.

- câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km) – râul Târnava Mică.

- câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km) – pârauri;

B.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor, protecției mediului și asigurării calității vieții;

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va realiza cadastrul spațiilor verzi. Păstrarea respectiv includerea zonelor de protecție ecologică în domeniul public al comunei.

Secțiunea 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții pentru agrement și sport
- Pavilioane pentru expoziție, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică;
- Plantarea de arbori și arbuști, ziduri de sprijin, parapete, scări, pergole, mobilier și corpuri de iluminat;
- Locuri de odihnă, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- Circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete, role;
- Construcțiile și amenajările, în total vor ocupa max. 10 % din teren.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități conexe care nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice,
- se interzic lucrările de terasamente de natură să afecteze amenajările existente în vecinătăți;

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul , pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzic orice fel de construcții civile în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

Secțiunea 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUD sau PUZ.

Spații verzi de folosință limitată Norma conf. HGR 525/1996 republicată

1. Grădina unității de locuire (spații joacă 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp/locuitor
2. Învățăământ	min. 30 % din S teren
3. Sănătate	min. 10 mp/bolnav
4. Comerț	min. 5 % din S teren
5. Cultură	min. 20% din S teren
6. Sport	min. 30% din S teren
7. Administrație	min. 10% din S teren
8. Turism	min. 25% din S teren
9. Culte	min. 30% din S teren
10. Industrie	min. 20% din S teren
11. Gospodărie comunală	min. 20% din S teren
12. Căi de comunicație	min. 20% din S teren
13. Rețele tehnico-edilitare	min. 20% din S teren

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

I (sub 3 ani) – 150-200mp,

II (3-6 ani) – 0,20 mp/copil,

III (6-10 ani) – 0,40 mp/copil,

IV (10-14 ani) – 0,70mp/locuitor, inclusiv amenajări sportive;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii,

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii,

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii,

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor crea accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal;

- se vor asigura direct sau prin servitute accese cartosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice;

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea este permisă numai pentru autovehicule de intervenție.
Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul va fi în conformitate cu categoria spațiului plantat.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Materialele vor fi de calitate bună, în armonie cu clădirile vecine.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor fiecărei categorii de spațiu plantat.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice.

14. ÎMPREJMUIRI

La parcurile publice împrejmuirile pot avea înălțime joasă, numai pentru protejarea plantelor.

La funcțiuni de sport materialul și înălțimea împrejmuirii va fi adaptată conform cerințelor.

Secțiunea 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim 10%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,2.

Partea V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL COMUNEI PRAID

Articolul 36 Reglementări pentru extravilanul comunei Praid

1. TERENURI AGRICOLE

Zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, livezi, pășuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea, dar și vegetație forestieră, pășuni împădurite (care nu fac parte din amenajările silvice), construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora, precum în zona muntelui de sare, este interzisă.

Utilizări admise:

În conformitate cu prevederile Legii 18/1991 și 50/1991 republicate, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activități agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor, a utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a fi intravilanul localității.

Utilizări admise cu condiționări:

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact de specialitate (de mediu, sanitar).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

Utilizări interzise:

Construcții sau amenajări străine ca materiale, volumetrii și forme în peisajul harghitean.

Se interzice inițierea și aprobarea de PUZ-uri în zonele de protecție a:

- traseului proiectat al autostrăzii și a drumului ocolitor propus,
- rampei intermediare pentru colectarea animalelor moarte – proiectată- r:200m,
- locului propus pentru animale moarte datorită virusului PPA- r:500m,
- coridoarelor verzi, ecologice de trecere ale cervidelor și a mamiferelor de interes comunitar,

2. TERENURI NEPRODUCTIVE

Ele reprezintă terenurile degradate și zonele propuse pentru îmbunătățiri funciare sau împădurire.

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

3. TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26/1996 Codul silvic).

Utilizarea terenurilor forestiere se reglementează prin Legea nr. 56/2010 privind accesibilitatea fondului forestier național.

Pentru autorizarea construcțiilor aflate la o distanță mai mică de 50 m față de liziera pădurii, în afara fondului forestier se va obține aviz de la Garda Forestieră, conform art. 37 alin. (11) din Legea nr. 46/2008, în baza unei documentații cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Utilizări admise:

- amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc...),
- construcții cu destinație militară, căi de comunicație, rețele edilitare, lucrări de îmbunătățirii funciare,
- amenajări care au scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

Utilizări admise cu condiționări:

Pentru autorizarea construcțiilor aflate la o distanță mai mică de 50 m față de liziera pădurii, în afara fondului forestier se va obține aviz de la Garda Forestieră, conform art. 37 alin. (11) din Legea nr. 46/2008, în baza unei documentații cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb.

4. TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Zona ocupată de ape este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;

- Râul Târnavă Mică
- Cursuri de apă nedacastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care intră sub incidența legii apelor;
- pârâul Craca Mare,
- pârâul Corund - afluentul principal al Târnavei Mici, având $S = 132 \text{ km}^2$ și $L = 22 \text{ km}$
- pârâul Șugău,

- pârâul Ocna,
- pârâul Nihod,
- pârâul Tartod,
- pârâul Creanga Mică,
- pârâul Cald, etc.

Dimensiunea (lăţimea) zonei de protecţie :

- câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km) – râul Târnavă Mică,
- câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km) – pârâuri;

Albia minoră este suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivele obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

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

Calea viiturii – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depăşire a debitului maxim anual este mai mare de 50 %.

Zona frecvent inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depăşire a debitului maxim anual este între 10-50 %.

Zona potenţial inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depăşire a debitului maxim anual este până la 10 %.

Zonele de protecţie la riscuri de inundare au în vedere albia minoră a apei.

Utilizări admise:

- Platforme meteorologice şi lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor.

- Îndiguirile şi regularizările cursurilor de apă cuprind următoarele lucrări: îndigui, calibrări şi reprofilări de albie, tăieri de coturi, derivaţii, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcţii pentru asigurarea pazei şi a siguranţei în exploatare, cu instalaţii aferente.

Utilizări admise cu condiţionări:

- Micro-hidrocentrale, poduri, debarcadere, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărie a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Utilizări interzise:

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul , pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte intergrantă din pod);

- La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzic orice fel de construcții civile în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

Prevederi din Avizul de gospodărie a apelor nr. 23 din 12.06.2018 privind PUG Comuna Praid:

MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE**Alunecări de teren:**

- Se interzic defrișările, excavațiile la baza versanților.

Inundabilitate:

- Se va regulariza malurile râului Târnavă Mică pe tot teritoriul comunei.

- În localitățile Praid și Bucin la amplasarea construcțiilor se vor menține distanțele de protecție de 15 m de la malurile râului Târnavă Mică, în localitățile Ocna de Sus și Ocna de Jos se vor menține distanțele de protecție de 5 m de la malurile pâraurilor care pot provoca inundații în cazul unor ploi torențiale.

Monitorizarea permanentă a proceselor de alunecare teren cu risc foarte mare și mare de declanșare/alunecări active și efectuarea lucrărilor de stabilizare a versanților, împăduriri cu esențe de rădăcină adâncă (eventual plantații cu livez, vii, dacă permit condițiile microclimatice); amplasarea de semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese;

- Elaborarea de expertize geotehnice și stabilizarea versanților pe terenurile cu risc mediu/mediu-scăzut de alunecare de teren: se interzic defrișările, excavațiile la baza versanților, se va realiza construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime max. D+P+M, POT max. = 15 % și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă;

- Regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative, plantarea terenurilor cu specii arboricole (plop și arin) pe terenurile cu inundații torențiale;

- Se vor promova min. 2 campanii de salubritate a cursurilor de apă/an;

- Lucrările de decolmatare a albiilor se vor executa din 5 în 5 ani;

- Efectuarea lucrărilor de desecare (drenuri, întreținerea celor existente, decompactarea solului îndiguri și lucrări pedoameliorative) pe terenurile cu risc de inundare prin ridicarea nivelului pânzei freatice; se vor realiza construcții fără subsol și plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin);

- Dezvoltarea și utilizarea surselor de energie regenerabilă, inclusiv a biocombustibililor din agricultură și creșterea nivelului de conformitate cu standardele comunitare a fermelor de animale (prin reducerea emisiilor de amoniac);

- Dezvoltarea rețelei de perdele forstiere cu specii autohtone zonei, până la 20% din teritoriul administrativ;

- Înființarea pădurilor tinere, cu viteză mai mare de creștere, care absorb cantități mai mari de CO₂ în comparație cu pădurile îmbătrânite.

OBLIGAȚII

1. În ceea ce privește elementele componente ale sistemului hidroedilitar al teritoriului administrativ al comunei Praid, județul Harghita, dimensionarea/redimensionarea acestora va trebui să țină cont de prevederile Master Planului județului Harghita.

2. La următoarea fază de elaborare a documentației de sinteză, precum și executarea fiecărui obiectiv de investiții din cele menționate în PUG Praid, se va solicita avizul de gospodăria apelor; solicitarea va fi fundamentată de câte o documentație tehnică întocmită conform Ordinului ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 799/2012.

3. La faza de proiectare studiu de fezabilitate, în documentația pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent fiecărui obiect de investiții, se vor avea în vedere următoarele:

- extinderea rețelei de apă/canal pentru acoperire de 100% a populației;

- extinderea tuturor evacuărilor directe de ape menajere în cursuri de apă;

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă și industrială, corespunzător capacității efective ale dotărilor și activităților desfășurate;

- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;

- canalizarea localităților se va amenaja ca și canalizare de tip separativ: se interzice descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră;
- se vor lua toate măsurile pentru eliminarea actualelor descărcări de apă uzată în canalizarea pluvială și refacerea acestor racorduri la canalizarea comunală;
- canalizarea pluvială va trebui concepută astfel încât să asigure colectarea eficientă a apei pluviale și descărcarea acesteia în emisarii din zonă;
- instituirea și respectarea zonelor de protecție din jurul obiectelor ce compun sistemul de alimentare cu apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 930/2005;
- analiza de detaliu a măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului;
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte, etc...) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;
- ariile naturale și rezervațiile existente.

La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG Praid, se vor avea în vedere următoarele:

- ținând cont de starea corpurilor de apă de suprafață, toate soluțiile tehnice adoptate trebuie să convingă autoritatea de gospodărire a apelor că este eliminată orice posibilitate de înrăutățire a "stării" corpului de apă de suprafață atât prin deșeurile generate de activitatea propriu-zisă și că acestea converg către îmbunătățirea stării corpului de apă, fiind în concordanță cu planul de măsuri care trebuie aplicat acestui corp de apă:
astfel soluțiile tehnice care urmează să fie aplicate tuturor potențialelor surse de poluare a apelor de suprafață trebuie să respecte scopul de "atingerea și menținerea stării bune a apelor";
- soluțiile tehnice adoptate trebuie să prezinte garanții maxime că nu este posibilă afectarea calității apei subterane, deoarece nu este acceptabilă modificarea stării corpului de apă subterană care este în "stare bună" iar corpul de apă subterană afectat va fi supus unor măsuri tehnice care să aibă ca finalitate aducerea sa în "stare bună": astfel, soluțiile tehnice preconizate trebuie să elimine orice suspiciune a poluării apei subterane.

Având în vedere cele de mai sus, autoritatea de gospodărire a apelor își rezervă dreptul ca la fazele ulterioare de promovare a proiectelor să impună , după caz, măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană precum și pentru atingerea și menținerea "stării bune" a apelor de suprafață/subterană.

La amplasarea obiectivelor componente ale PUG Praid, se vor avea în vedere următoarele:

- lucrările hidrotehnice, posturile hidrometrice, acumulările cu diverse scopuri, induc zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (Anexa 2): amplasarea oricăror obiective sociale și sau economice se va face cu respectarea zonelor de protecție instituite conform Legii apelor;

- este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile (observație: zona dig-mal este zonă inundabilă) ale cursurilor de apă: pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei: această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin "Avizul de gospodărire a apelor"

- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte, etc...) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;

- de-a lungul cursurilor de apă naturale, a acumulărilor și barajelor sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (Anexa 2): În aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective sociale sau economice;

- existența și respectarea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică din jurul captărilor/acumulărilor de apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 930/2005;

- arii naturale și rezervațiile existente.

Având în vedere că:

- PUG cuprinde reglementări pe termen scurt la nivelul întregii unități administrative teritoriale la care se referă privind inclusiv modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

- PUG cuprinde reglementări pe termen mediu și lung privind evoluția în perspectivă a localității;

Se impune ca elementele privind echiparea hidroedilitară să fie corelate cu termen de realizare cu echiparea urbanistică prevăzută de PUG și RLU (conform definirii în Master Plan al județului Mureș și implicit în planul de dezvoltare tehnico-edilitară obligatoriu de implementat în urma acestei includeri - vezi HG 188/2002 cu modificările și completările ulterioare, anexa 1 - Plan de acțiune privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate urbane),

Se vor avea în vedere măsurile ce decurg din Directiva 91/676/EC a UE privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, transpusă prin HG 964/2000.

În cazul în care se intenționează să se execute lucrări de captare/acumulare pe cursuri de apă, precum și de regularizare, îndiguire, etc...se va avea în vedere în primul rând asigurarea conectivității longitudinale și transversale a cursurilor de apă:

aceste lucrări se vor executa doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, exprimat prin "Avizul de gospodărire a apelor" (vezi Legea apelor nr. 107/1996).

5. TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Praidul este străbătut de două drumuri naționale, DN13A, respectiv DN13B, și este capăt de linie ferată pe ruta Teiuș – Bălăușeri – Sovata – Praid. Lungimea totală de drumuri în comuna Praid este de 39 km, dintre care 35% este asfaltat.

Circulația rutieră

- Miercurea Ciuc– Bălăușeri	- D.N. 13 A
- Praid - Gheorgheni	- D.N. 13 B
- Ocna de Sus - Șiclod	- D.C. 49
-Ocna de Sus-Becaș	- D.C. 45

Circulația feroviară se desfășoară în partea de vest a localității Praid pe linie simplă de capăt în direcția Praid-Blaj. În țesutul localității Praid calea ferată traversează la nivel DN 13 A prin amenajare cu barieră.

Căi de comunicații propuse

În prezentul PUG este inclus autostrada proiectată Târgu Mureș – Iași.

Se stabilește amplasamentul traseului ocolitor al localității Praid, pentru DN 13 A, pentru a reduce presiunea traficului în zona centrală, dar și pentru o accesibilitate mai fluentă către autostrada Târgu Mureș-Iași, proiectată, din direcția Odorheiu Secuiesc și Miercurea Ciuc.

Traseul ocolitor proiectat urmărește traseul drumului expres prevăzut de PUG anterior. Planul de amenajare al județului Harghita tratează traseul autostrăzii fără menționarea drumului expres. Pentru traseul drumului ocolitor poate fi și o variantă intercomunală între comunele Praid și Corund, pornind de pe teritoriul administrativ al comunei Corund, ocolind localitatea Ocna de Sus, cu menținerea parțială a traseului ocolitor propus.

După realizarea autostrăzii Târgu Mureș-Iași și a traseului ocolitor proiectat, unde se va desfășura circulația de tranzit, rețelele actuale vor asigura o circulație interioară comodă.

POZIȚII KM LA INTERSECȚIA LIMITEI TERITORIULUI ADMINISTRATIV CU DRUMUL NAȚIONAL

DN13A km 38+200 intrare

DN13A km 49+100 ieșire

DN13B km 19+098 ieșire

POZIȚII KM LA DRUMURI NAȚIONALE - SITUAȚIA PROIECTATĂ

Limita intravilan propusă **Praid:**

DN13A km 39+980 intrare

DN13A km 43+973 ieșire

DN13B km 2+840 ieșire

Limita intravilan propusă **Ocna de Sus:**

trup 1: DN13A km 48+704 intrare, DN13A km 48+764 ieșire

DN13A km 44+605 intrare

DN13A km 48+250 ieșire

Limita intravilan propusă **Bucin:**

trup 1: DN13B km 3+806 intrare, DN13B km 3+936 ieșire

trup 2: DN13B km 4+239 intrare, DN13B km 5+807 ieșire

trup 3: DN13B km 7+248 intrare, DN13B km 8+145 ieșire

POZIȚII KM LA INTERSECȚIA -DRUM NAȚIONAL ȘI DRUM COMUNAL

-DN 13 A și DC 49: KM 44+420

-DB13A și DC 45: KM 47+230

POZIȚII KM LA INTERSECȚIA -DRUM NAȚIONAL ȘI DRUM OCOLITOR PROPUȘ

DN13A și d.o.p.: KM 41+130-intrare,

DN13A și d.o.p.: KM 44+289-ieșire

POZIȚII KM LA INTERSECȚIA -DRUM NAȚIONAL ȘI AUTOSTRADA PROIECTATĂ

DN13A și a.p.: KM 39+013

DN13B și a.p.: KM 2+840

Condiții:

- Se interzice realizarea accesului direct la drumurile naționale a obiectivelor care se amplasează în zonele noi introduse în intravilan. Accesul acestora la drumurile naționale se va realiza prin drumurile colectoare.
- Amplasarea și amenajarea drumului colector și a intersecțiilor cu DN13A va constitui obiectul unui alt proiect tehnic ce se va supune aprobării conform prevederilor legale;
- Numărul de intersecții între drumul colector și DN13A se va stabili în baza studiilor de trafic, în conformitate cu prevederile tehnice în vigoare;

- Indicatoarele rutiere de intrare/ ieșire din localitate se vor monta în conformitate cu prevederile standardului SR 1848-1/2004.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice și a căilor ferate se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Condiții cuprinse în Avizul nr. 78/179/29.05.2018-Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. – Direcția Regioanlă Drumuri Poduri Brașov:

-În conformitate cu Art.19, alin (6) din OG 43/1997- privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare: “ Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debuseze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor în vigoare.

Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoane cu handicap locomotor”

-Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea părții carosabile în cazul autotrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene.

Prin construcții care generează trafic suplimentar sa au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiecte turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice;

-Numărul de intersecții între drumul colector și DN 13 A se va stabili în baza studiilor de trafic, în conformitate cu prevederile tehnice în vigoare;

-Indicatoarele rutiere de intrare/ieșire din localitate se vor monta în conformitate cu prevederile standardului SR 1848-1/2004;

-Planurile urbanistice zonale se vor realiza pe zone extinse în vederea configurării tramei stradale, rezolvării acceselor și a echipării tehnico-edilitare;

-Se interzice amplasarea de construcții în zona de protecție a drumului național DN 13A, fără obținerea avizului administratorului drumului.

Condiții cuprinse în Aviz nr. 21535/28.03.2019 -Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. – Direcția Generală Exploatare Infrastructură Rutieră – Direcția Siguranța Circulației și Monitorizare Trafic – Serviciul Avize și Reglementări Siguranța Circulației:

1. Extinderea intravilanului în lungul DN 13A și DN 13B se va realiza numai în condițiile amenajării unor drumuri colectoare paralele cu drumurile naționale, care să deașeze în intersecții amenajate conform normativelor în vigoare. Drumurile colectoare respective se vor amenaja pe toată lungimea de extindere a intravilanului, atât pe partea stângă, cât și pe partea dreaptă.

În cazul în care nu sunt terenuri suficiente pentru realizarea drumurilor colectoare, primăria poate extinde intravilanul localităților în lateral, iar pentru legătura cu drumurile naționale să dezvolte o rețea catenară de drumuri care vor deașea în acestea, în intersecții amenajate corespunzător.

2. Limitele zonei de siguranță și de protecție ale drumurilor naționale sunt conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare.

3. La amplasarea construcțiilor noi în lungul DN 13A și DN 13B în intravilanul localităților Praid și Ocna de Sus se va respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele de amplasare față de marginea drumului național, în conformitate cu legislația în vigoare.

4. La promovarea obiectivelor socio-economice prevăzute în PUG, în zona DN 13A, DN 13B și Autostrăzii Târgu Mureș-Iași, Consiliul Local Praid și Consiliul Județean Harghita vor avea în vedere ca, în conformitate cu art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, să imună prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Brașov, privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la DN 13A și DN 13B și să nu elibereze autorizația de construire fără obținerea acestui acord și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului național.

5. Zona intersecțiilor DN 13A și DN 13B cu principalele străzi laterale și drumuri clasificate, precum și zonele din interiorul curbelor cu raze mici, va fi protejată și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernzării intersecțiilor și asigurarea vizibilității, având în vedere că suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în intersecții și curba fac parte din zonele de siguranță ale drumului național, conform art. 16 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor.

6. Nu se va solicita deschiderea de accese rutiere în/din autostrada, traficul rutier în zonă se va desfășura pe drumurile de exploatare existente în zonă și care au asigurată continuitatea prin podețele și pasajele rutiere ale autostrăzii.

7. Construcțiile în lungul autostrăzii se vor amplasa în afara zonei de protecție a acesteia, respectiv la peste 50,00 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, definite în din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 , privind regimul drumurilor.

8. Profilul transversal al DN 13A și DN 13B în traversarea localității Praid va ține seamă de dezvoltarea în viitor a acestor drumuri, rezervându-se spațiul necesar pentru sporirea capacității de circulație în funcție de creșterea traficului rutier, pentru amplasarea lucrărilor edilitare și de instalații în afara zonei de siguranță a drumului național.

9. Se vor amenaja, în afara părții carosabile a drumurilor naționale, stații (alveole) pentru oprirea mijloacelor de transport interurban.

10. În traversarea localităților se vor prevedea rigole și șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale.

11. Intersecțiile propuse în cadrul documentației se vor amenaja conform prevederilor Normativului de intersecții la nivel, asigurându-se elementele geometrice optime, astfel încât circulația să se desfășoare în condiții de siguranță în zona acestora.

Pentru amenajarea intersecțiilor obligatoriu se va solicita aviz de la Direcția Regională de Drumuri și Poduri Brașov.

12. Se va avea în vedere rezervarea de terenuri necesare dezvoltării proiectelor de infrastructură, promovate de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere în zonă.

Condiții și recomandări cuprinse în Aviz nr.531 PV. nr.45/19.11.2018 -Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – S.A., Sucursala Regională de Căi Ferate Brașov:

Condiții:

1.Se va respecta zona cadastrală CFR, a cărei limită este conform Planurilor de situație, și a Planurilor cadastrale scara 1:1000, aflate în arhiva Serviciului Cadastru al Sucursalei Regionale CFBrașov, fiind interzisă ocuparea terenurilor CFR.

2. Prin OG 12/1998, art. 29 al. (2) se instituie **zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice** care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

- În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii.

- Prin OG 12/1998, art. 29 al. (4) este instituită **zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice** care cuprind terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** amplasarea (v. OG 12/1998 art. 30)

- Amplasarea oricăror construcții și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;
- Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desășurare normală a traficului feroviar.

- În zona de protecție a căii ferate **se permite:**

- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor

(v. OG 12/1998, art. 29 al (5) și OMT 158/1996, anexa 1);

- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, **numai pe baza de studii** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate “ CFR” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al. (7));
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate “CFR” SA și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al. (8));
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR SA are în drept **să amplaseze temporar** (v. OG 12/1998, art. 31 și 32)
- Material și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor și evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.

Recomandări:

- **Se recomandă** ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată.

Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate **nu este recomandată**. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: poluare fonică și vibrații produse de circulația terenurilor;

- Beneficiarii avizelor de construire în zona de protecție a c.f. vor lua măsuri pentru **protecția fonică** a clădirilor;
- Recomandăm ca rețelele edilitare (apă, canalizare, alimentare cu gaze) să fie amplasate pe cât posibil în afara zonei de siguranță CFR;
- Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare);
- Sistemizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate;
- Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), **fiind interzise** depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație etc.

Condiții și recomandări cuprinse în Avizul nr.6/5/716/03.04.2019-Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – S.A., Direcția Dezvoltare, Biroul Avize CFR pentru Terți:

1. Regulamentul Local de Urbanism va conține un acapitol cu TRANSPORTURI FERROVIARE, unde vor fi definite zonele de siguranță și de protecție CFR conform OUG nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată)

2. Regulamentul Local de Urbanism va conține:

-regulile privind amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate, respectiv regulile de utilizare a acestei zone (utilizări permise, utilizări permise cu condiționări și utilizări interzise)

3. La amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căilor ferate, se va respecta:

-**zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice, așa cum este definită în Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată), cap. IV, art. 29, al.(2), aprobată prin Legea nr. 89/1999, cuprinde fâșiile de teren, în limită de **20,00 m fiecare**, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratere.

Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile prevăzute la art. 11 alin. (3)

-**zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice așa cum este definită în Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, (republicată) cap. IV, art. 29, al.(4) aprobată prin Legea nr. 89/1999, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100,00m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă funcționării acesteia. Astfel construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de "CFR" – S.A. și acordul M.T., conform actelor normative în vigoare;

4. Se va respecta zona cadastrală CFR a cărei limită este evidențiată în planurile cadastrale sc. 1:1000 ale Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru al SRCF Brașov;
5. Sistemizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță CFR;
6. Se vor lua măsuri de protecție fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.
7. Recomandăm ca rețelele edilitare (apă, canalizare, alimentare cu gaze) să fie amplasate pe cât posibil în afară zonei de siguranță CFR.
8. În zona de protecție a căii ferate, vă rugăm, să evitați următoarele amplasări:
 - depozite de deșeurii metalice (fier vechi), de materiale re folosibile (reciclabile), de gropi de gunoi menajer;
 - înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - stații de epurare de orice fel, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, organizările de șantier abandonate cu utilaje și construcții degradate;
 - incinte industriale și depozitare cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și pânzelor freatice, terenuri poluate care ar afecta terasamentul liniilor ferate;
9. Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate prin realizarea unei minime amenajări peisagistice;
10. La fazele următoare de proiectare, PUZ, PUD și pentru obținere Autorizație de construire se va solicita Avizul CFR emis de Compania Națională de Căi Ferate " CFR" – S.A;
11. Se vor respecta prevederile și condițiile din acordul de principiu avizat de CTE al SRCF Brașov cu nr. 531/2018

1. Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente
- căi de comunicație feroviară
- spații alveolare pentru transportul în comun,
- rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, parcaje publice, lucrări de terasamente.

Circulația rutieră

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare,

indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenuri și plantanții din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drumurile naționale și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului/străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețe adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, siguranța circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și alte asemenea.

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

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

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod);

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile drumului, astfel:

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

- minimum 26 m pentru drumurile naționale,
- minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată din axul CF, situată de o parte și de alta a căii ferate (conform HG 581/1998 și HG 589 / 2006).

2. Utilizări admise cu condiționări

Circulația rutieră

Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Pentru utilizarea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor publice prin amplasarea supratrană sau subterană a unor construcții, instalații și/sau panouri publicitare, prin executarea de căi de acces la drumul public, cu amenajările aferente, parcări, refugii auto, platforme carosabile și de control, precum și pentru accesul în zona drumului public pentru efectuarea unor lucrări, acceptate de administratorul drumului, se aplică tarife pentru utilizare și acces în zona drumului.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de min. 13 m pentru drumurile naționale și de min. 10 m pentru drumurile comunale.

Se reglementează rezervarea nodurilor de circulație proiectate pentru străzile de deservire, pentru pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 15,00 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în plașele reglementări.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de **drumuri colectoare** paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Conform OG nr. 43 din 28.08.1997 (forma consolidată 30.04.2010) privind regimul drumurilor, se reglementează amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

- mai mică de 150 m (intravilan), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- mai mică de 250 m (extravilan), calculată la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

Infrastructura feroviară

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor pentru: - căi ferate industriale; - lucrări hidrotehnice; - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate; - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, etc...

Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară.

Realizarea unei noi intersecții la același nivel cu calea ferată sau modificarea unei asemenea intersecții cu calea ferată este în sarcina solicitantului lucrării.

La amenajarea/modificarea/sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și, după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară.

Indicatoarele de semnalizare a trecerilor la același nivel cu calea ferată se realizează de către administratorul drumului, cu avizul administratorului căii ferate și al poliției rutiere.

Instalațiile de semnalizare și presemnalizare a trecerii la același nivel cu calea ferată se realizează de către administratorul căii ferate, în funcție de categoria drumului, traficul rutier, frecvența și viteza de circulație a trenurilor.

Întreținerea pasajelor denivelate este în sarcina administratorului căii de comunicație situate pe pasaj.

Întreținerea trecerilor la același nivel, paza și securitatea în limitele zonei de siguranță a căii ferate revin deținătorului acestei căi.

Modificarea cotelor și declivităților pe oricare dintre căile de comunicație care se intersectează atrage după sine obligația deținătorului de a suporta costul lucrărilor necesare și pe cealaltă cale de comunicație.

Pentru poduri, baraje, diguri și altele asemenea, care cuprind părți ale mai multor deținători, sarcinile ce revin fiecăruia dintre aceștia se stabilesc, de comun acord, prin protocol.

3. Utilizări interzise

Circulația rutieră

- realizarea de culturi agricole sau forestiere în zonele de siguranță;
- executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, depozite de deșeuri, materiale re folosibile, etc. pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră;
- extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanța mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.
- executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Infrastructura feroviară

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

4. Condiții de ocupare a terenului

Accese și circulații

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Străzile din comuna Praid se clasifică în două categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile:

- categoria III, cu două benzi de circulație,

- categoria IV, cu o bandă de circulație.

Lățimea unei benzi de circulație 3,00-3,50 m.

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea în exclusivitate a relațiilor admisibile între diferite categorii de străzi, care se pot intersecta astfel:

Distanțe minime între intersecții:

- Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta

- Str. Categoria III. - 200 m

- Str. Categoria IV. - Sub 100 m

- Intersecții cu relații de trafic numai dreapta

- Str. Categoria III. - 50 m

- Str. Categoria IV. - Sub 50 m.

Străzile de deservire locală care se înfundă și au o lungime mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau T-uri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule.

Aceste lărgiri se amenajează ca o bandă de circulație de 10-15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise la munte este de 9%, cu viteză de bază sub 40km/h.

Pentru străzi de categoria IV. situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12%, dar numai pe sectoare până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare, etc...).

Declivitățile maxime pe rampele podurilor sunt de 6% pentru străzile de categoria III.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară de 3,50 m lățime, în sensul de urcare.

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea părții carosabile plus câte 0,50 cm.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul în care distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Panta rampelor de acces va fi maxim 6 %.

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoare periculoase cu circulația foarte intensă (ieșire instituții publice, de cultură, școli, etc...) se prevăd parapete de siguranță (h=90 cm) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști.

Lățimea minimă a **pistelor de cicliști** trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

Amplasarea construcțiilor față de drumuri

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Drumuri proiectate și coridoare cu interdicție de construire:

1. Autostrada Târgu Mureș-Iași

Autostrada proiectată traversează DN 13 B, la poziția km 2+950 m, în apropiere de intravilanul localității Praid (spre Bucin), după care ocolește localitatea Praid în direcția nord, către orașul Sovata.

Pe teritoriul administrativ al comunei Praid, autostrada proiectată va avea două noduri de circulație:

a) la intersectarea cu DN 13 B între Praid și Bucin este proiectat un pasaj denivelat, unde autostrada trebuie să rămână la nivelul terenului, pentru a se asigura fluența traseului autostrăzii și a se evita volume mari de lucrări;

b) la intersectarea cu DN 13 A între Praid și Sovata, intersecție la același nivel.

- Se instituie interdicție de construire pe o fâșie de 50 m pentru traseul proiectat al autostrăzii pe tot teritoriul administrativ al comunei Praid.
- Se instituie interdicție de construire cu raza de 100 m pentru cele două noduri de circulație.

2. Traseu ocolitor

- Se stabilește amplasamentul traseului ocolitor al localității Praid, pentru DN 13 A, pentru a reduce presiunea traficului în zona centrală, dar și pentru o accesibilitate mai fluentă către autostrada Târgu Mureș-Iași, proiectată, din direcția Odorheiu Secuiesc și Miercurea Ciuc.
- Se instituie interdicție de construire pe o fâșie de 40 m pentru traseul drumului ocolitor pe tot teritoriul administrativ al comunei Praid.
- La intersectarea cu DN 13A între Ocna de Sus și Praid se instituie interdicție de construire cu raza de 50 m.

Pentru traseul drumului ocolitor poate fi și o variantă intercomunală între comunele Praid și Corund, pornind de pe teritoriul administrativ al comunei Corund, ocolind localitatea Ocna de Sus, cu menținerea parțială a traseului ocolitor propus.

6. TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Autorizarea construcțiilor cu destinație specială se face în conformitate cu ordinul MLPTL nr. 126/1992.

Asemenea obiective ar fi: unități militare, unități aparținând unităților speciale, etc...

Autorizarea construcțiilor cu caracter militar se face în condițiile stabilite de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului împreună cu ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale interesate.

În prezent nu avem cunoștință despre existența unor asemenea construcții.

În cazul realizării unor obiective speciale în viitor se va avea în vedere:

- avizarea oricăror construcții și amenajări amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale se face numai pe baza aprobării MAPN, MI, SRI.

- Avizarea se referă și la parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

- Se instituie zonă de siguranță față de limita exterioară a obiectivelor cu destinație specială pe o distanță de 200 m. Pe aceste zone se va institui interdicție definitivă de construire.

7. ARII NATURALE PROTEJATE

REGLEMENTARE: Orice intervenție în aceste zone se pot autoriza numai în urma efectuării evaluării adecvate la APM Harghita conform Ordinului MMP nr. 19 din 2010 privind aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar și pe baza Planurilor de management aprobate

1. Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1556/2016 privind aprobarea Planului de management al Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate conexe (ROSPA0033)
2. Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1553/2016 privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului siturilor Natura2000, ROSPA0028 Dealurile Târnavelor și Valea Nirajului, ROSCI0186 Pădurile de Stejar Pufos de pe Târnavă Mare, ROSCI0297 Dealurile Târnavei Mici - Bicheș și ROSCI0384 Râul Târnavă Mică
3. Ordinul ministrului mediului nr. 602/2016 privind aprobarea Planului de management și al regulamentului Rezervației naturale Muntele de sare Praid

Muntele de Sare de la Praid

Prin P.U.G. Praid se va menține integritatea rezervației de interes național Muntele de sare Praid în concordanță cu Planul de management aprobat prin Ordinul M.M. nr.602/2016. Vor fi permise numai lucrări de întreținere de-a lungul suprafețelor cu management activ. Pe lângă activitățile de management activ se pot efectua lucrări de mentenanță și reparații pentru utilități publice, cum ar fi, de exemplu: drenajul drumurilor sau platformei minei vechi, drumuri, poduri, diguri, infrastructură de vizitare. Acestea trebuie lucrate în mod durabil, în conformitate cu măsurile de conservare stabilite pentru asigurarea protecției speciilor protejate și a habitatelor vecine.

1. Situl ROSCI0019 CĂLIMANI – GURGIU

O suprafață de 330,33 ha se suprapune pe teritoriul administrativ al comunei Praid, care se află în extravilan.

Orice intervenție în aceste zone se pot autoriza numai în urma efectuării evaluării adecvate la APM Harghita conform Ordinului MMP nr. 19 din 2010 privind aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar și pe baza Planului de management aprobat.

2. Situl ROSCI0297 DEALURILE TÂRNAVEI MICI – BICHEȘ

O suprafață de 1152 ha din ROSCI0297 se suprapune pe teritoriul administrativ c omunei Praid, care se află în prezent în extravilan.

Orice intervenție în aceste zone se pot autoriza numai în urma efectuării evaluării adecvate la APM Harghita conform Ordinului MMP nr. 19 din 2010 privind aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar și pe baza Planului de management aprobat.

3. Situl ROSPA0028 – Dealurile Târnavelor și Valea Nirajelor

O suprafață de 1745,1 ha se suprapune pe teritoriul administrativ al comunei Praid. O suprafață de cca. 2 ha din intravilanul localității Praid și o suprafață de cca. 1,4 ha din intravilanul localității Ocna de Jos se suprapune cu aria de protecție specială avifaunistică ROSPA0028 Dealurile Târnavelor și Valea Nirajului.

Menționăm faptul că suprafețele menționate au fost intravilane înainte de declararea siturilor Natura2000, înainte de anul 2007.

Pentru minimizarea efectelor negative posibile trebuie respectate următoarele condiții în concordanță cu Planul de management aprobat prin Ordinul Ministrului Mediului, Apelor și Pădurilor nr. 1553/2016:

- menținerea vegetației de-a lungul pâraurilor, râurilor existente pe o distanță de 5 m.
- este interzisă utilizarea instalațiilor anti-pasăre, substanțe chimice cu efecte negative asupra speciilor de păsări ocrotite
- se interzice construirea de imobile la o distanță mai mică de 20 de m de malul apelor curgătoare.

4. Situl ROSPA0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului

O suprafață de 814,96 ha se suprapune pe teritoriul administrativ al comunei Praid. Pe aceste suprafețe nu au fost propuse prin PUG intravilane.

Orice intervenție în aceste zone se pot autoriza numai în urma efectuării evaluării adecvate la APM Harghita conform Ordinului MMP nr. 19 din 2010 privind aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar și pe baza Planului de management aprobat.

5. Măsuri privind evitarea degradării și reducerii fragmentării habitatelor și asigurarea conectivității dintre ariile naturale protejate:

Prin Planul de management ale rezervației Muntele de sare Praid a fost propusă un coridor verde pentru asigurarea conectivității dintre ariile naturale protejate și pentru asigurarea circulației cervidelor la sursele de sare. Păstrarea acestui coridor verde – Ocna de Jos– fără împrejmuiri și construcții pare esențială în asigurarea rutelor mamiferelor care ar dori să ajungă dinspre vest, precum și la sursele de sare.

Pentru asigurarea conectivității și pentru evitarea efectelor de barieră au fost propuse următoarele coridoare ecologice: dintre intravilanul localității Praid și Ocna de Jos și Ocna de Sus, dintre intravilanul localității Ocna de Sus și Corund. Prin plan au fost marcate coridoarele ecologice cu interdicție definitivă de construire.

Structurile de transport liniare cu efect de barieră pentru mamifere mari (având garduri de protecție pe marginea drumului sau între benzi) trebuie dotate cu soluții tehnice adecvate de reducere a efectului de barieră, pasaje pentru animale, realizate în conformitate cu indicațiile date de Manualul European pentru identificarea conflictelor și proiectarea soluțiilor legate de fragmentarea habitatelor cauzată de infrastructura rutieră editat sub egida Cooperarea Europeană în Știință și Tehnologie (COST Action 341), precum și măsuri de reducere a mortalității cauzate de trafic în cazul drumurilor care nu au un efect de barieră semnificativă.

Șef proiect:
arh. Keresztes Géza

Întocmit:
arh. Jakab Emőke