

BENEFICIAR: COMUNA TOMESTI- JUD TIMIS
OBIECTUL LUCRARII: P.U.G. COMUNA TOMESTI

OPIS DE VOLUME

VOLUMUL I – PLAN URBANISTIC GENERAL

VOLUMUL I

A– PARTE SCRISA - MEMORIU GENERAL

VOLUMUL I

B- PARTE DESENATA

VOLUMUL II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL II

A– PARTE SCRISA - MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II

B - PARTE DESENATA - ANEXE- DELIMITARE UTR-URI

VOLUMUL III -CADASTRU

FOAIE DE CAPAT

Pr. Nr. 199/2016 / 279/2025

P.U.G. COMUNA TOMESTI – JUD TIMIS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL II

A– PARTE SCRISA - MEMORIU GENERAL

Denumirea proiectului:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Beneficiar :	COMUNA TOMESTI - JUDETUL TIMIS
Adresa:	Jud. Timis, Comuna Tomesti, Colonia Fabricii nr. 46
Specialist R.U.R. C, D, E:	Arh. Sef Proiect : Anca Maria BADEA
Proiectant general:	S.C. " VoLUM PRoIECT " S.R.L., Timisoara, Str. Petre Ramneantu, nr. 31 Director : arh. Anca M. BADEA

BORDEROU PARTE SCRISA	PAG
OPIS DE VOLUME	001
FOAIE DE CAPAT	002
BORDEROU PARTE SCRISA	003
 I. Generalitati	 005
II.1 Principii generale	005
II.2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	007
II.2.1. Reguli cu privire la păstrarea intergrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	007
II.2.2. Reguli cu privire la siguranța cțiilor și la apărarea interesului public	013
II.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor	019
II.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	019
II.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	022
II.3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară	023
II.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor si construcțiilor	025
II.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejurimi	026
II.4 Dispozitii finale	031
III. Zonificarea funcțională	036
III.1 Zone și subzone funcționale	036
III.2 Unități teritoriale de referință	037
IV Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan	046
IV.1 C - Zona centrala	...048
IV.2 L – Zona pentru locuinte	...058
IV.3. IS – Zona pentru institutii si servicii	...071
IV.4. I - Zona pentru unitati industriale, agro-ind. si de depozitare	..077
IV.5. C - Zona pentru cai de comunicatii	..082
IV.6. V - Zona pentru spatii verzi amenajate	..085
IV.7. A – Zona de agrement: sport si turism	...089
IV.8. GC -Zona pentru gospodarie comunala	...095
IV.9. ED- Zona pentru echipare tehnico-edilitara	..099

IV.10. TH -Terenuri aflate permanent sub ape	...102
V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan	...103
V.1. TA – Terenuri agricole.....	103
V.2. TF – Terenuri forestiere.....	105
V.3. TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie	106
V.4. TN – Terenuri neproductive.....	109
V.5. TDS- Terenuri cu destinatie speciala	110
VI. Prevederi speciale la nivelul zonelor protejate si de protectie.....	110
VI.1. Zone naturale protejate.....	111
VI.2. Zone construite protejate	112
VI.3. Zone protejate speciale sanitare, hidrologice, hidrogeologice	127
VII. Prevederi speciale la nivelul zonelor cu riscuri naturale, zone cu risc natural de inundatii	135
BORDEROU ANEXE	139

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA TOMESTI JUDETUL TIMIS

1. GENERALITATI

1.1. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism, au stat in principal:

- a. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, -actualizata
- b. Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, - actualizata.
- c. Ordinul MLPAT 13/N/1999 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP 038/99,
- d. Ordinul MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- e. Hotărârea de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, -actualizata
- f. Prezentul regulament este coroborat obligatoriu cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.
- g. Regulament Local de Urbanism al comunei Tomesti, cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora, preluand si detaliind prevederi ale Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Timiș, actualizat.

1.2. Documentatii de urbanism pentru care se elaboreaza Regulamentul local

Regulamentul de urbanism se elaboreaza, de regula, odata cu Planul Urbanistic General, sau Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hoatarare a Consiliului Local respectiv, Consiliul General al Munivipiului Bucurest, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este firmat din:

- intravilanul si extravilanul localitatii, in limitele teritoriului unitatii administrativ teritoriale
- Portiuni din interiorul localitatii (in cazul PUZ-ului.)

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA R.G.U. LA ELABORAREA R.L.U. SI LA AUTORIZAREA AUTORIZARII SI EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1 PRINCIPII GENERALE

Art 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1. Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării tuturor planurilor de amenajare a teritoriului,

- planuri urbanistice de detaliere precum și a autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări de pe teritoriul administrativ al comunei Tomesti.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
 3. Planurile de amenajare a teritoriului sau după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
 4. Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra localităților comunei, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreg teritoriul său administrativ.
 5. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Tomesti, privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Tomesti.
 6. Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul Local al Comunei Tomesti, pe baza avizelor obținute în conformitate cu legislația în vigoare.
 7. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului.

Art 2 - Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, pe întreg teritoriul administrativ al comunei Tomesti.
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.
3. Prezentul regulament se va aplica și extinderilor teritoriului intravilan, aprobate prin planuri urbanistice zonale, conform legii.
4. Regulamentul nu cuprinde date privind autorizarea construcțiilor și amenajările legate de exploatarea resurselor subsolului. În cazul apariției unor astfel de cazuri, prin grija Consiliului Local, Planul Urbanistic General al localității și Regulamentul de Urbanism aferent vor fi completate ulterior.
5. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa Reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr 1996 și constituie limita în care se aplică prevederile R.L.U.

Termen de valabilitate:

Perioada de valabilitate a Regulamentului Local de Urbanism, anexă a Planului Urbanistic General este de maxim 10 ani de la data aprobării și se prelungește, pe bază de hotărâre a consiliului local Tomesti, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General (alin.1³, art.46, L350/2001).

2.2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art 3 Terenuri agricole din extravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan 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.
3. Terenuri cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
4. Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, solarii și altele asemenea.

Din Suprafața totală de 14 093,88 ha, care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Tomesti 4096,67 ha sunt terenuri agricole în extravilan, celelalte terenuri fiind neagricole având alte folosințe (intravilan, ape, drumuri, etc)

5. Nu se admit construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.
6. De regulă va fi autorizată executarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan numai pentru cele care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitarea recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcții de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.
7. Prin excepție de la prevederile art. 3 poate fi autorizată execuția în extravilan a lucrărilor de utilitate publică, de interes național sau local admise în condițiile legii nr. 18/1991 (republicată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente inclusiv, acolo unde este cazul, cu obținerea acordului. Autorizația se va putea emite numai după aprobarea, potrivit legii, a folosirii terenului temporar sau definitiv, în alte scopuri decât producția agricolă.
8. Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din extravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în
9. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan va respecta și prevederile capitolului V.1. din prezentul regulament.
10. Traseele rețelelor tehnico-edilitare vor fi, de regulă, autorizate numai în condițiile în care sunt amplasate grupat, în imediată apropiere a căilor de comunicație.

11. Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2.400 m. de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI vor fi autorizate numai în condițiile obținerii în prealabil a avizelor prevăzute de actele normative în vigoare (Ordinul nr. 34/N/M; 30/3422/4221 din 1995.
12. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.
13. Se institue ca zone "non edificandi" următoarele zone din cuprinsul extravilanului comunei Tomesti:
 - a. terenurile cuprinse sub ape din extravilanul comunei
 - b. Zona inundabilă a raului Bega Veche
 - c. Zona din vecinătatea canalelor de desecare care în funcție de importanța lor variază ca lățime între 1,5- 3,00 m
 - d. Zona din jurul rețelelor electrice
 - e. Zona de protecție din imediată vecinătate a cimitirului care trebuie să fie de minim 50,00 m până la prima construcție
 - f. Zonele de protecție din jurul captărilor și instalațiilor conexe pentru alimentarea cu apă a localităților și a stațiilor de epurare.
 - g. zonele pe o adâncime de 100 m de jur împrejurul pădurilor aflate pe teritoriul administrativ al comunei Tomesti conform Hotărârii Consiliului Județean privind ocuparea terenurilor din extravilanul comunelor.
 - h. zona pe o adâncime de 500 m de jur împrejurul - fondului cinegetic și a - parcului de vânătoare, din motive de siguranță la folosirea armelor de foc și liniște a vânatului.
14. Se pot autoriza în extravilan construcții destinate activităților de exploatare a resurselor subsolului, solului sau atmosferei (extracție petrol, instalații de producere energie prin procedee alternative – eoliene, solare, pompe de căldură, biogaz, etc), sau antene de telecomunicații, cu condiția ca acestea să fie amplasate la o distanță considerabilă de centrele populate. În acest sens se vor aplica cu strictețe normele specifice de amplasare în vigoare la data autorizării.

Art. 4 - Terenurile agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan, definite în cadastrul localității drept curți-construcții, se poate face fără restricții cu excepția celor cu caracter tehnic precizate în cap. III "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor"
2. Autorizarea execuției construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan se poate face fără restricții, pentru toate tipurile de construcții și amenajări care specifice localităților sau vin în sprijinul dezvoltării acestora, cu respectarea condițiilor impuse de lege și prezentul regulament. Condițiile tehnice precizate în cap. III "Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor " sunt obligatorii.
3. Autorizarea construcțiilor pe terenuri Agricole din intravilan va fi aprobată de Consiliul Local al localității după analiza următoarelor obiective.:
 - a. Completarea zonelor centrale având prioritate construcțiile și serviciile de interes public sau general pentru localitate;

- b. Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico- edilitare;
 - c. Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
4. Prin Autorizatia de construire, terenurile Agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, potrivit legii.

Art. 5 - Suprafete împădurite

1. Autorizarea executării construcțiilor 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. Suprafetele impadurite ocupa 9 673,80 ha din totalul de 14 093,88 ha, care reprezinta suprafata ocupata de teritoriul administrativ al comunei Tomesti.
2. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor, al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, si al Ministerului Turismului.
Sunt considerate paduri terenurile acoperite cu vegetatie forstiera avand o suprafata mai mare de 0,25 ha.
3. Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri forestiere sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100,L18/1991).
4. Autorizarea construirii obiectivelor industriale, comerciale, sau de alta natura, situate la o distanta mai mica de 1 km de liziera padurii, care prin functionare pot aduce prejudicii padurii se va facenumai dupa obtinereade catre beneficiari a avizului SC Romsilva S.A.
5. Fondul forestier proprietate privată a comunei Tomesti cuprinde și pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al comunei, care, prin efectul Codului Silvic, se includ în fondul forestier național (alin.2, art. 7,L.46/2008).
6. Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al comunei Tomesti în domeniul privat al acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local sau a Consiliului Județean (alin.3, art. 7,L.46/2008).
7. Este interzisă includerea pădurilor în intravilan (alin.4, art. 7, L.46/2008).

Art.6 - Resursele subsolului

1. Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face cu avizul organelor de stat specializate, în special a Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.
3. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul comunei, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
4. Titularii lucrărilor de investiții sau de producție, care dețin terenuri pe care nu le mai folosesc în procesul de producție, cum sunt cele rămase în urma excavării de materii prime - cărbune, argilă, pietriș - de la punctele abandonate de exploatare și altele asemenea, sunt obligați să ia măsurile necesare de amenajare și de nivelare, dându-le o folosință agricolă, iar dacă aceasta nu este posibil, o folosință piscicolă sau silvică, în termen de 2 ani de la încheierea procesului de producție (alin.1, art.101,L18/1991).
5. Dreptul de exploatare a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursului râului Bega, sau a bălților, prin exploatare organizate, se acordă de autoritatea de gospodărire a apelor pe baza avizului și a autorizației de gospodărire a apelor, cu avizul deținătorilor de lucrări hidrotehnice în albie din zonă. Perimetrele de exploatare se amplasează pe cursurile de apă, numai în zone care necesită decolmatare, reprofilarea albiei și regularizarea scurgerii, pe baza unui studiu tehnic zonal privind influența exploatarei asupra cursului de apă. Pentru autorizarea acestor activități, în amonte cu 1 km și în aval cu 2 km față de lucrările de artă sau dacă au în lungul lor infrastructură aflată în administrarea instituțiilor publice/societăților naționale/companiilor naționale/societăților comerciale/regiilor autonome din domeniul transporturilor, construcțiilor și turismului, la o distanță mai mică decât cea prevăzută în actele normative în vigoare, față de zona de protecție, este obligatorie și obținerea avizului acestora (alin.2, art.33,L107/1996).
6. Exploatarea agregatelor minerale este permisă numai cu respectarea condițiilor de scurgere a apelor și de asigurare a stabilității malurilor și fără afectarea construcțiilor din zone ce au legătură directă sau indirectă cu regimul de curgere a apelor (alin.3, art.33,L107/1996).

Art.7 - Resurse de apă, platforme meteorologice și stații hidrometrice

1. Autorizarea construcțiilor de orice fel în albia minoră a cursului râului Bega este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, și drumurilor de traversare a albiei, 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 cursului râului Bega și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

3. Râul Bega cu albia sa minoră, aparține domeniului public al statului (alin.1, art.3, L107/1996).
4. Apele subterane, corespunzătoare calitativ, sunt destinate în primul rând pentru alimentarea cu apă a populației și animalelor, precum și pentru asigurarea igienei și sănătății populației. Aceste ape pot fi utilizate și în alte scopuri, numai în baza autorizației de gospodărire a apelor (alin.4, art.10, L107/1996).
5. Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).
6. Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).
7. Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).
8. Depozitarea în albia majoră a materialelor sau a deșeurilor radioactive este interzisă (alin.3, art.32, L107/1996).
9. Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):
10. punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
11. realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
12. aruncarea sau introducerea în orice mod, în albia cursului Begăi, în cuvelele bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
13. evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor dedecantare;
14. utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
15. deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor.
16. Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).
17. Topirea teiului, cânepii, inului și a altor plante textile în cursuri de apă, canale, lacuri artificiale, lacuri naturale sau în bălți este interzisă. Operațiunile de topire pot fi efectuate în locuri special amenajate și în baza autorizației de gospodărire a apelor (alin.1, art.21, L107/1996).

18. Tăbăcirea pieilor este permisă numai în condițiile prevăzute în autorizația de gospodărire a apelor (alin.2, art.21, L107/1996).
19. Apele de suprafață sau subterane pot fi folosite liber, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a calității apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat și alte trebuințe gospodărești, dacă pentru aceasta nu se folosesc instalații sau se folosesc instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii (alin.2, art.9, L107/1996).
20. Pentru aplicarea prevederilor legii privind protecția apelor de suprafață și subterane, precum și pentru asigurarea alimentării cu apă, autoritatea publică centrală din domeniul apelor poate lua măsuri ce afectează interesele utilizatorilor de apă, ale riveranilor sau publicului, numai după consultarea acestora, cu excepția unor situații speciale, cum ar fi secete, inundații sau altele asemenea (alin.1, art.77, L107/1996).
21. Apa de profunzime, folosită ca sursă pentru sistemele de aprovizionare cu apă a comunei Tomesti, trebuie să îndeplinească următoarele condiții (alin.1, art.22, anexa la OMS119/2014):
 - calitate corespunzătoare categoriei de folosință într-un procent de 95% din numărul analizelor efectuate pe perioada unui an calendaristic;
 - debitul necesar asigurării unei distribuții continue, avându-se în vedere variabilitățile zilnice și sezoniere ale cererilor de apă și tendința de dezvoltare a localității (populație, edilitar).
22. Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite astfel încât să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie împrejmuită pentru prevenirea accesului public și al animalelor, să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice (alin.2, art.23, anexa la OMS119/2014).
23. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil a autorității competente pentru protecția mediului.
24. În scopul asigurării unei calități corespunzătoare a observațiilor și măsurărilor meteorologice specifice, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție a căror lățime este de 30 m. În aceste zone de protecție este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații supraterane (alin.1, art.37, L107/1996).
25. Amplasarea pe o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție prevăzute la aliniatul precedent, de construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosferă fum sau pulberi, de sisteme de irigații prin aspersiune, ca și plantarea de perdele forestiere se fac numai în baza avizului de amplasament eliberat de autoritatea publică centrală din domeniul apelor (alin.2, art.37, L107/1996).
26. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a stației hidrometrice Tomesti se face cu avizul prealabil a autorităților competente pentru protecția mediului și gospodărirea apelor.
27. În scopul asigurării unei calități corespunzătoare a observațiilor și măsurărilor hidrometrice, se interzice efectuarea de lucrări în albie sau exploatarea nisipurilor

și a pietrișurilor în zonele aval și amonte ale stației hidrometrice Tomesti, pe o distanță de 5 ori lățimea cursului de apă, măsurată la debite medii (alin.4, art.37, L107/1996).

28. Nu se vor executa construcții (clădiri de orice fel, împrejurimi, anexe, etc) pe 2,0 m față de ampriza canalelor de transport a apei de desecare de pe teritoriul U.A.T.
29. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile aflate permanent sub ape va respecta și prevederile capitolului IV 8. din prezentul regulament.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele naturale protejate, de interes național, comunitar sau mondial, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor, a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și a Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.
3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele naturale protejate și de protecție a acestora va respecta și prevederile capitolului VI.1. din prezentul regulament.

Art. 9 - 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 Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrație 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 Timiș, se face cu avizul conform al serviciilor descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin.1.
3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele construite protejate și de protecție a acestora va respecta și prevederile capitolului VI.2. din prezentul regulament.
4. Se propun spre protejare o serie de elemente ale fondului construit, față de care sunt propuse zone de protecție specifice, precizate în capitolul VII. al prezentului regulament. Acestea vor fi respectate până la modificarea lor prin clasare, dacă este cazul. În caz de neclasare, aceste zone rămân valabile, datorită valorii evidente a fondului construit.

II.2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor și 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: inundații, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, eroziuni și altele asemenea delimitate prin studii de specialitate și aprobate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
3. Lucrările de consolidare la clădiri încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public se autorizează în regim de urgență, în condițiile alin.16, art.7, a L50/1991 (alin.10, art.7, L50/1991).
4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor situate în zone cu riscuri naturale, delimitate conform legii, va respecta și prevederile capitolului VII din prezentul regulament.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, 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.
4. Consiliul local Tomesti asigură includerea, în planurile de organizare, de dezvoltare urbanistică și de amenajare a teritoriului, a căilor de acces pentru intervenții, a lucrărilor pentru realizarea sistemelor de anunțare, alarmare, precum și de alimentare cu apă în caz de incendiu (alin.h, art.13, L307/2006).
5. Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006, și preluată în anexa nr. 3.9. la prezentul regulament.

Art.12 - 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 construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice este stabilită prin Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587 din 1997 și este cuprinsă în prezentul regulament la anexa nr.3. 7.
3. O atenție sporită se vor acorda obiectivelor care nu sunt incluse încă în lista menționată la alin.2, care intră în categoria antenelor de telecomunicații, mai ales din punct de vedere al apropierii acestora de zonele locuite. Se recomandă ca amplasarea acestora să fie autorizată în urma unor studii de impact, iar distanța între acestea și zonele locuite permanent să fie mai mare de 500m.

4. Cu respectarea legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în cazul construcțiilor care prezintă pericol public, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență, care constau, în principal, în sprijiniri ale elementelor structurale/nestructurale avariate, demolări parțiale și consolidări la structura de rezistență, obligatorii în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional, se emite imediat de către autoritatea administrației publice locale, pentru obiectivele de competența sa, potrivit legii, urmând ca documentațiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare - expertiză tehnică, studiu de fezabilitate/documentație de avizare, documentație tehnică D.T.A.C., proiect tehnic -D.T. Pth., detalii de execuție D.T. D.E. - să fie elaborate și aprobate pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor, precum și, după caz, a actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (alin.16, art.7, L50/1991).
5. Primăria Tomesti poate dezafecta construcțiile, proprietate a comunei Tomesti, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile legii, cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr.1 la legea 50/1991 (alin.17, art.7, L50/1991).

- Expunerea la riscuri armate

1. Autoritățile administrației publice, institutiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).
2. Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007, cuprinsă în anexa nr. 2.8. la prezentul regulament.
3. Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare precum și criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în anexa la HG 62/1996, preluată în anexa nr.3.10. la prezentul regulament.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale a comunei Tomesti, ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri din 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. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, *poate fi condiționată* de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei (alin.2, art.31¹, L350/2001).
4. Apa potabilă distribuită organizat în comuna Tomesti, poate fi utilizată și în alte

scopuri, numai dacă s-a asigurat satisfacerea intergală a cerințelor populației, animalelor și ale altor activități care necesită apă de această calitate. Alimentarea cu apă potabilă în alte scopuri va fi limitată sau desființată numai atunci când apar cerințe noi în alimentarea cu apă a populației (alin.3, art.10, L107/1996).

5. Autoritățile administrației publice locale Tomesti au obligația asigurării gospodăririi eficiente a apei distribuite în comună, precum și colectarea apelor meteorice, canalizarea și epurarea apelor uzate (alin.1, art.19, L107/1996).
6. Sistemul de aprovizionare cu apă al comunei Tomesti trebuie să furnizeze apă potabilă în cantitatea necesară și de calitate corespunzătoare normelor naționale, astfel încât să nu afecteze starea de sănătate a consumatorilor (art.21, anexa la OMS119/2014).
7. Cantitatea minimă de apă necesară pe zi pentru un locuitor este de 50 l. Cantitatea este estimată numai pentru acoperirea necesarului fiziologic, igienei individuale și preparării hranei (alin.2, art.22, anexa la OMS119/2014).
8. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor (art.32, anexa la OMS119/2014).

Art.14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformarea spatiala proprie.
2. Conditia de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in cap.VI, al prezentului regulament la prezentul regulament.
3. Autorizarea executarii unor constructii care se abat de la conditiile mentionate in capitolul VI, va putea fi facuta numai dupa intocmirea unui PUZ sau, dupa caz PUD , urmata de avizarea si aprobarea acestuia potrivit legii.

Art.15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform cap.VI la prezentul regulament.
2. Autorizarea executarii unor constructii care se abat de la conditiile din cap VI, privind procentul de ocupare a terenului, va putea fi facuta numai dupa intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, sau dupa caz, Plan Urbanistic de Detaliu, urmata de avizarea si aprobarea acestuia potrivit legii.
3. Procentul de ocupare a terenului, POT, se defineste ca raport intre suprafata construita la sol a constructiilor si suprafata terenului considerat.
4. Coeficientul de ocupare a terenului, CUT, se defineste ca raport intre suprafata construita desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat.
5. POT este un instrument urbanistic important, fiind utilizat in planificarea localitatilor respectand principiile dezvoltarii durabile, urmarindu-se limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Art. 16 - 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, aprobată conform legii.
3. Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și iprealabilă despăgubire (alin.1 și 3, art.44, Constituție).
4. Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreptă și prealabilă despăgubire (art.1, L33/1994).
5. Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5, L33/1994).
6. Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).
7. Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):
 - a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, precum și a infrastructurii de transport naval;
 - b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, respectiv construcțiile hidrotehnice și lucrările anexe, acumulările de apă permanente și nepermanente, cantoanele de exploatare, digurile de apărare împotriva inundațiilor, construcțiile și instalațiile hidrometrice, instalațiile de determinare automată a calității apei, lucrările de amenajare, regularizare sau consolidare a albiilor, canalele și derivațiile hidrotehnice, stațiile de pompare, precum și alte construcții hidrotehnice realizate pe ape, lucrări de renaturare, reabilitare zone umede și asigurarea conectivității laterale;
 - c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

- d) lucrările de realizare a Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție, precum și lucrările de împădurire a terenurilor degradate.
8. Utilitatea publică se declară de către Guvern pentru lucrările de interes național și de către Consiliul Județean Timiș pentru lucrările de interes local. Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute mai sus, utilitatea publică se declară prin lege (alin.1 și 3, art.7,L33/1994).
 9. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii (art.8,L33/1994).
 10. Cercetarea prealabilă va stabili dacă există elemente care să justifice interesul național sau local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care susțin necesitatea lucrărilor și nu pot fi realizate pe alte căi decât prin expropriere, precum și încadrarea în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii (alin.1, art.10,L33/1994).
 11. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al comunei Tomesti, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției (alin.1, art.13,L50/1991).
 12. Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:
 - a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
 - b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
 - c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
 - d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
 - e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
 - f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii (art.15,L 50/1991).
 13. Terenurile din domeniul public sunt cele afectate unei utilități publice (alin.4, art.4,L18/1991).
 14. Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice,(porturi), terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public (alin.1, art.5,L18/1991).

15. Terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, inesesizabile și imprescriptibile. Ele nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public (alin.2, art.5, L18/1991).
16. Terenurile pe care sunt amplasate rețele stradale și parcuri publice, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii nu pot fi dezafectate din domeniul public decât în cazuri de excepție pentru lucrări de interes național (alin.3, art.5, L18/1991).
17. Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al comunei Tomesti se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii (alin.2, art.13, L 50/1991).
18. Terenurile ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, vor avea următoarele suprafețe (art.18-19, L 50/1991):
 - În localitățile rurale, până la 1 000 mp pentru o locuință.
 - Pentru realizarea unei case de vacanță se poate concesiona un teren în suprafața de până la 250 mp.
19. Nomenclatura stradală se aprobă prin hotărâre a consiliului local Tomesti și reprezintă evidența primară unitară, care servește la atribuirea denumirii străzii și a numărului administrativ. Extinderea străzilor se face de obicei cu respectarea principiului unității administrative a comunei, în sensul că extinderile liniare păstrează aceeași denumire de stradă, iar numerele administrative se continuă firesc de-a lungul extinderilor liniare, urmând aceeași regulă existentă de numerotare. Dacă situația existentă unitară nu prevede altfel, noile străzi, ce nu au continuitate cu cele existente, vor primi numere administrative crescătoare de la nord spre sud și de la vest spre est.
20. Lucrările de amenajare a bazinelor hidrografice și a altor lucrări hidrotehnice de interes național, cum ar fi: (baraje și lacuri de acumulare cu anexele acestora), consolidări de maluri, faleze, (centrale hidroelectrice), derivații de debite între cursuri de apă, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, sisteme de alimentări cu apă și canalizări, inclusiv instalațiile de epurare cu anexele acestora, regularizări de râuri, stații și platforme hidrometeorologice, sisteme de îmbunătățiri funciare, corectarea torenților, sunt de utilitate publică, iar terenurile pe care urmează să fie amplasate pot fi expropriate, cu justă și prealabilă despăgubire, în condițiile legii, sau ocupate temporar, conform prevederilor legale în vigoare (alin.1, art.29, L107/1996).
21. Anexa la L 213/1998 conține Lista cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

II.3 CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 la RGU, preluată în anexa nr. 3.3 la prezentul regulament.
2. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții de învățământ, sănătate).
3. Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.
4. Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.
5. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.
6. Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie- 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Art.18 - Amplasarea față de drumurile publice

1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
3. În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

4. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul comunei Tomesti, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin.1, lit. c), inclusiv traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
5. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
6. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine degarnizoană.
7. Pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, pentru protejarea rețelei de drumuri de interes județean și comunal, împotriva agresiunii exercitate de realizarea unor complexuri comerciale în zona drumului public, planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD) care promovează acest tip de investiții vor fi supuse spre avizare Ministerului Transporturilor, în cadrul Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism și arhitectură (art.1, OMLPTL6/MAP139/2003).

Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu e cazul

Art. 20 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Nu e cazul

Art.21 - Amplasarea fata de aeroporturi

Nu e cazul

Art.22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul

Art.23 - 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 aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

1. 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.
2. Proprietarul unui imobil este obligat să își facă streășina construcțiilor sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin (art.611, Codul Civil).
3. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (art.612, Codul Civil).
4. Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun, decât cu acordul proprietarilor (art.614, Codul Civil).
5. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin, și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 m. 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 tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie (art.615, Codul Civil).

II.3.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25 - 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 Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.

3. Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se determină conform anexei nr .3.4. la prezentul regulament.
4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.26- Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a 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 înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Se vor realiza trotuare pentru circulație curent, dispuse paralel cu carosabilul strazii.
4. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
5. Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică, are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu. Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii. Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică (art.617, Codul Civil).

II.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.27 - 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 energiele electrice.
2. De la dispozițiile alin.1 precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrație 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 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 toate 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. Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul comunei Tomesti, inclusiv pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stația de epurare finală a orașului are profil tehnologic necesar și capacitate disponibilă. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori (art.18, L107/1996).
5. Proprietarul unui imobil este obligat să permită trecerea prin fondul său a rețelilor edilitare ce deservește fonduri învecinate sau din aceeași zonă de natura conductelor de apă, gaz sau altele asemenea, a canalelor și a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, după caz, precum și a oricăror alte instalații sau materiale cu același scop. Această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare. În toate cazurile, proprietarul are dreptul la plata unei despăgubiri juste. Dacă este vorba despre utilități noi, despăgubirea trebuie să fie și prealabilă. Clădirile, curțile și grădinile acestora sunt exceptate de la acest drept de trecere, dacă ea are ca obiect conducte și canale, subterane, în cazul în care acestea sunt utilități noi (art.621, Codul Civil).

Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
2. Autoritățile administrației publice locale pot suporta costurile extinderilor de rețele publice sau măririlor de capacitate, în special în zone rezidențiale, dacă au prevăzut acest lucru în programul de dezvoltare al comunei.
3. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau debeneficiar.
4. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul comunei Tomesti se interzice montarea supraterană pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
5. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin.4 se execută în varianta de amplasare subterană ori după caz, în incintele sau nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
6. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
7. Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
8. Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a

poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

9. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
10. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și județean situate în extravilanul comunei Tomesti, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local și județean situate în extravilanul localității, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Art.29 - Dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Tomesti, dacă legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare 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, dacă legea nu dispune altfel.

II.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.30 – Parcelarea

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
2. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și respectiv de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b. suprafața minimă a parcelei este de 250 m² pentru clădiri înșiruite și respectiv de minim 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
3. Sunt considerate loturi construibile doar cele care se încadrează în prevederile alin.2.
4. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit

legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară (alin.3, art.31^{IV}, L350/2001).

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
2. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte astrăzii.
3. Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art.32 - 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.
3. În zonele construite protejate, se precizează următoarele reguli privind aspectul exterior:
 - pentru monumentele propuse: sunt protejate caracteristicile arhitecturale care dau *valoare* clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și accesorii ale construcției, detalii, finisaje, areal natural sau artificial), caracteristicile se vor menține la orice tip de intervenție;
 - tâmplăriile de lemn (inclusiv stratificat) pentru fațadele vizibile din stradă;
 - în zonele de protecție ale monumentelor propuse: aceleași ca mai sus; în plus sunt protejate acele elemente care constituie arealul de valoare a monumentelor respective;
 - în incintele arhitecturilor majore propuse: fără prescripții anume, ele rezultând din documentațiile urbanistice obligatorii pentru noile investiții de acest gen;
 - se recomandă armonizarea aspectului exterior, indicat și prin elementele de mai sus cu vecinătățile și supravegherea arheologică a lucrărilor de construcție.

II.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.33- Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
2. Prin excepție de la prevederile alin.1, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Primarul Comunei Tomesti conform legii.
3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 3.5. la prezentul regulament.

Art.34- Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 3.6. la prezentul regulament, ca extras din anexa nr. 6 la RGU.
2. Statul recunoaște dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spațiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spațiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori și arbuști, în condițiile respectării prevederilor legale în vigoare (art.2,L24/2007).
3. Extinderea intravilanului comunei Tomesti, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunei Tomesti, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un min. de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un min. de 5% spații verzi publice (alin.3, art.10,L24/2007).
4. Autoritățile administrației publice locale Tomesti au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 26 mp/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013 (alin.1, art.II, OUG114/2007).
5. 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 linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii. 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. 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 (art.613, Codulcivil).
6. Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
7. Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).
8. În prevederile cuprinse în cadrul PUG se propun plantatii care sa agrementeze si sa mentina caracterul zonelor denivelate ale asezarilor, unde se manifesta pericol de viitura sau de degradare a vailor.

Art.35 - 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.
3. Proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare, suportând, în mod egal, cheltuielile ocazionate de aceasta (art.560, Codul Civil).
4. Orice proprietar poate să-și îngrădească proprietatea, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate (art.561, Codul Civil).
5. Oricare dintre vecini poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărțituri comune. În lipsa unor dispoziții legale, a regulamentului de urbanism sau a obiceiului locului, înălțimea zidului comun va fi stabilită de părți, dar fără a depăși 2 m, socotindu-se și coama zidului (art.662, Codul Civil).
6. În domeniul împrejmuirilor, se propune menținerea caracterului traditional al zonelor de locuit, conform regulamentelor respective.

Art.36 - Întreținerea construcțiilor

1. Proprietarul unui imobil este obligat să permită folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum și accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor și culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri dacă este cazul. Această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare (art.622, Codul Civil).

Art. 37- Intervenții la construcții

1. Orice intervenție la elemente structurale ale oricărei construcții, se realizează doar în baza unei Autorizații de Construire.
2. Oricare dintre coproprietari are dreptul să sprijine construcții ori să instaleze grinzi în zidul comun cu obligația de a lăsa 6 cm spre celălalt coproprietar și fără a afecta dreptul acestuia de a sprijini construcțiile sale ori de a instala propriile grinzi în zidul comun. Un coproprietar va avea dreptul de a scurta grinzile puse de vecinul său până în jumătatea zidului, în cazul în care ar dori să instaleze el însuși grinzi ori să construiască un coș de fum în același loc (art.664, Codul Civil).
3. Oricare dintre coproprietari poate să înalțe zidul, cu îndatorirea de a suporta singur cheltuielile de înălțare peste limita zidului comun, precum și cheltuielile de reparare a părții comune a zidului ca urmare a înălțării acestuia. În cazul în care zidul nu poate rezista înălțării, proprietarul care dorește să facă această înălțare este dator să reconstruiască zidul în întregime luând din fondul său suprafața pentru a asigura grosimea necesară zidului nou ridicat. Vecinul care nu a

contribuit la înălțare poate dobândi coproprietatea, plătind jumătate din valoarea actualizată a materialelor și manoperei folosite, precum și, dacă este cazul, jumătate din valoarea terenului întrebuințat pentru îngroșarea zidului (art.665, Codul Civil).

Art. 38 - Reguli generale de autorizare privind protecția mediului

1. Solicitarea și obținerea avizului de mediu pentru planuri și programe sunt obligatorii pentru adoptarea planurilor și programelor care pot avea efecte semnificative asupra mediului (alin1, art.9, OUG195/2005).
2. Aprobarea planurilor și programelor, la orice nivel ierarhic, este condiționată de existența avizului de mediu pentru respectivul plan sau program (alin. 4, art.9, OUG195/2005).
3. Desfășurarea activităților de picnic este interzisă pe domeniul public sau privat al statului și/sau comunei Tomesti, cu excepția zonelor special amenajate și a zonelor indicate. În sensul prezentului regulament, prin zone special amenajate se înțeleg zonele din domeniul public sau privat al statului și/sau al comunei Tomesti dotate cu utilități și facilități pentru desfășurarea activităților de picnic, în care aprinderea focului este permisă
4. Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, desfășurarea activităților de picnic este permisă și în alte zone decât cele prevăzute mai sus doar în condițiile organizării de evenimente ocazionale, autorizate potrivit legii (alin.2, art.4, L54/2012).
5. Administratorul zonelor special amenajate pentru activitățile de picnic și al zonelor indicate pentru activitățile de picnic are următoarele obligații (lit.c, d, h, i, l, art.5, L54/2012):
 - a) să încadreze și să delimiteze în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism, după caz, zonele special amenajate pentru activitățile de picnic și zonele indicate pentru activitățile de picnic;
 - b) să delimiteze zonele special amenajate pentru activitățile de picnic și zonele indicate pentru activitățile de picnic prin marcarea corespunzătoare în vederea desfășurării activității de picnic, indicând orașul de funcționare;
 - c) să nu permită efectuarea de defrișări sau modificări ale cursurilor de apă pentru amenajarea zonei;
 - d) să nu permită ridicarea de construcții, în perimetrul zonelor pentru picnic, cu excepția celor cu caracter temporar;
 - e) să delimiteze și să marcheze în mod corespunzător zona destinată parcării autovehiculelor în cazul zonelor special amenajate pentru activitățile de picnic, dacă geografia acestora permite;

Art. 39 - Reguli generale de protecție a mediului

1. Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare și amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru toți deținătorii, cu orice titlu (art.65, OUG195/2005).

2. Deținătorii de terenuri, cu orice titlu, precum și orice persoană fizică sau juridică care desfășoară o activitate pe un teren, fără a avea un titlu juridic, au următoarele obligații (art.68, OUG195/2005):
 - a) Să prevină, pe baza reglementărilor în domeniu, deteriorarea calității mediului geologic;
 - b) să asigure luarea măsurilor de salubritate a terenurilor neocupate productiv sau funcțional, în special a celor situate de-a lungul căilor de comunicații rutiere și feroviare;
3. Deținătorii cu orice titlu ai fondului forestier, ai vegetației forestiere din afara fondului forestier și ai pajiștilor, precum și orice persoană fizică sau juridică care desfășoară o activitate pe un astfel de teren, fără a avea un titlu juridic, au următoarele obligații (art.69, OUG195/2005):
 - a) să mențină suprafața împădurită a fondului forestier, a vegetației forestiere din afara fondului forestier, inclusiv a jnepenișurilor, tufișurilor și pajiștilor existente, fiind interzisă reducerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege;
 - b) să exploateze masa lemnoasă în condițiile legii precum și să ia măsuri de reîmpădurire și, respectiv de completare a regenerărilor naturale;
 - c) să respecte regimul silvic stabilit pentru conservarea vegetației lemnoase de pe pășunile împădurite care îndeplinesc funcții de protecție a solului și a resurselor de apă;
 - d) să asigure exploatarea rațională, organizarea și amenajarea pajiștilor, în funcție de capacitatea de refacere a acestora;
 - e) să exploateze resursele pădurii, fondul cinegetic și piscicol, potrivit prevederilor legale în domeniu;
 - f) să exploateze pajiștile, în limitele bonității, cu numărul și speciile de animale și în perioada stabilită, în baza studiilor de specialitate și a prevederilor legale specifice;
 - g) să protejeze patrimoniul forestier, cinegetic, piscicol și al pajiștilor din cadrul ariilor naturale protejate, în termenii stabiliți prin planurile de management și regulamentele specifice;
4. Pentru asigurarea unui mediu de viață sănătos, autoritățile administrației publice locale locale, precum și, după caz, persoanele fizice și juridice au următoarele obligații (art.70, OUG195/2005):
 - a) să îmbunătățească microclimatul localităților, prin amenajarea și întreținerea izvoarelor și a lucilor de apă din interiorul și din zonele limitrofe acestora, să înfrumusețeze și să protejeze peisajul, să mențină curățenia strădală;
 - b) să prevadă, la elaborarea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, măsuri de menținere și ameliorare a fondului peisagistic natural și antropic al fiecărei zone și localități, condiții de refacere peisagistică și ecologică a zonelor deteriorate, măsuri de protecție sanitară a captărilor de apă potabilă și lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
 - c) să respecte prevederile din planurile de urbanism și amenajarea teritoriului privind amplasarea obiectivelor industriale, a căilor și mijloacelor de transport, a rețelelor de canalizare, a stațiilor de epurare, a depozitelor de deșeuri menajere, stradale și industriale și a altor obiective și activități, fără

a prejudicia ambientul, spațiile de odihnă, tratament și recreere, starea de sănătate și de confort apopulației;

- d) să informeze publicul asupra riscurilor generate de funcționarea sau existența obiectivelor cu risc pentru sănătatea populației și mediu;
- e) să respecte regimul de protecție specială a zonelor de interes turistic și de agrement, a monumentelor istorice, a ariilor protejate și a monumentelor naturii. Sunt interzise amplasarea de obiective și desfășurarea unor activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție a acestora;
- f) să adopte elemente arhitecturale adecvate, să optimizeze densitatea de locuire, concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală, a amenajamentelor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă, în conformitate cu planurile de urbanism și amenajarea teritoriului;
- g) să reglementeze, inclusiv prin interzicerea temporară sau permanentă, accesul anumitor tipuri de autovehicule sau desfășurarea unor activități generatoare de disconfort pentru populație în anumite zone ale localităților, cu predominanță în spațiile destinate locuințelor, în zonele destinate tratamentului, odihnei, recreerii și agrementului;
- h) să nu degradeze mediul natural sau amenajat, prin depozități necontrolate de deșeuri de orice fel;
- i) să adopte măsuri obligatorii, pentru persoanele fizice și juridice, cu privire la întreținerea și înfrumusețarea, după caz, a clădirilor, curților și împrejurimilor acestora, a spațiilor verzi din curți și dintre clădiri, a arborilor și arbuștilor decorativi;
- j) să inițieze, pe plan local, proiecte de amenajare, de întreținere și dezvoltare a canalizării.

Dispozițiile aliniatului precedent 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 (art.616, Codul Civil).

II.4 DISPOZITII FINALE

Art. 40 - Autorizarea directă

1. În baza prevederilor Planului Urbanistic General, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în prezentul Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia (art.31², L350/2001).
2. Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul Urbanistic General și prezentul Regulament, s-au evidențiat și delimitat în cadrul PUG, în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale (art.31³, L350/2001).

Art. 41 - Procesele de aprobare și autorizare

1. Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1,L50/1991).
2. Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
3. În vederea eliberării certificatelor de urbanism și ulterior a autorizațiilor de construire, se va proceda la parcurgerea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor, cuprinse în cap. II al prezentului regulament, urmate de parcurgerea prevederilor specifice la nivelul zonelor funcționale din intravilan sau extravilan, după caz, cuprinse în cap. IV și V ale prezentului regulament și terminând cu parcurgerea prevederilor speciale la nivelul zonelor protejate și a celor din zonele cu riscuri naturale, cuprinse în cap. VI și VII ale prezentului regulament, funcție de locația investiției.
4. Autorizațiile de construire pentru rețelele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate conform legii (alin.3, art.2,L50/1991).
5. Prin excepție de la prevederile alin.2, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate pentru lucrările prevăzute la alin.4, art.2 din L50/1991.
6. Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.
7. În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7,L50/1991).
8. În zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un regim de protecție, altul decât cele prevăzute în mod expres în prezentul regulament, solicitantul autorizației de construire va obține avizul organismelor competente.
9. Pentru obținerea unei construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:
 - a) rezistență mecanică și stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate și mediu;
 - d) siguranța în exploatare;
 - e) protecție împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie și izolare termică; (art.5,L10/1995)
10. Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
11. Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13,L10/1995).

12. Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.
13. Toate documentațiile tehnice depuse în vederea eliberării autorizațiilor de construire, de demolare, sau de organizare a lucrărilor de execuție, vor fi semnate de către un arhitect cu drept de semnătură, în funcție de competențele specifice, conform L184/2001 și HG932/2010.
14. Toate documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului depuse în vedere aprobării de către Consiliul Local Tomesti vor fi coordonate și semnate de către unul sau mai mulți specialiști cu drept de semnătură pentru documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, în funcție de competențele specifice, conform HG1519/2004.
15. Toate documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului vor fi supuse Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin OMDRT2701/2010. Hotărârile locale adoptate fără respectarea celor de mai sus sunt nule.

Art.42 - Detalieri ale documentațiilor de urbanism

1. Detalierea prin Plan Urbanistic Zonal a reglementărilor prezentului Plan Urbanistic General este necesară pentru zonele nereglementate suficient, care au un grad ridicat de complexitate, sau o dinamică urbană accentuată.
2. Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru (alin.3, art.47, L350/2001):
 - a. zona centrală a localităților comunei Tomesti;
 - b. zonele construite protejate și de protecție a monumentelor istorice;
 - c. zonele de agrement și turism;
 - d. zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
 - e. parcelărilor pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
 - f. infrastructurii de transport
 - g. zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
 - h. alte zone cuprinse în PUG ca atare.
3. Pentru situația actuală, delimitarea zonelor pentru care se întocmesc Planuri Urbanistice Zonale obligatorii, este precizată în cadrul memoriului general și planșelor de Reglementari urbanistice 1 și Reglementări urbanistice 2, din cadrul prezentului plan urbanistic general.
4. Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc în baza analizei contextului social, cultural-istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (alin.5, art.47, L350/2001).
5. Regulamentele Locale de Urbanism aferente Planurilor Urbanistice Zonale vor cuprinde și vor detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor

- construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate (alin.2, art.49,L350/2001).
6. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48,L350/2001).
 7. Planul Urbanistic de Detaliu reglementează doar retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural- volumetrică și modul de ocupare a terenului (alin.2, art.48,L350/2001).
 8. Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal (alin.3, art.48,L350/2001).
 9. Stabilirea limitelor intravilanului prin Planurile Urbanistice Generale și Zonale se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul UAT Tomesti. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elementele cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și alte categorii de lucrări cu caracter tehnic (alin.2, art.48¹,L350/2001).
 10. În cazul extinderii tramei stradale și a anumitor zone funcționale, limita intravilanului propus se va raporta la acestea și va urmări să asigure o utilizare eficientă a terenurilor (alin.3, art.48¹,L350/2001).
 11. Prevederile Regulamentelor Locale de Urbanism sunt diferențiate pe fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia (alin.4, art.49, L350/2001).
 12. Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56¹,L350/2001).
 13. Documentațiile de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule (alin.2, art.64,L350/2001).
 14. În cazul documentațiilor de urbanism sau investițiilor complexe, entitatea achizițoare poate organiza, în condițiile legii, concurs de soluții urbanistice, deschis specialiștilor în domeniu.

Art. 43 - Modificări ale documentațiilor de urbanism

1. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul Urbanistic General.
2. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
 - a. să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

- b. să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală a unui plan urbanistic zonal;
 - c. să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructura de transport, în situația extinderii intravilanului cu cel puțin 10.000 m² pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 m² pentru funcțiuni de servicii sau producție;
 - d. să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - e. să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
3. Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.
4. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:
- a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
 - b. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
 - c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
 - d. reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
 - e. capacități și indicatori maximali pentru volumele de marfă vehiculate, emisii de noxe.
5. După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic zonal sau de detaliu menționate mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.6, art.32, L350/2001).
6. În prezentul Regulament se instituie zone ce nu pot fi modificate sau derogate prin plan urbanistic zonal sau de detaliu. Aceste prevederi se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare și detaliat în capitolele VI și VII ale prezentului regulament.
7. În absența Planului urbanistic general aprobat, sau pe teritoriile necuprinse în cadrul teritoriului intravilan stabilit prin prezentul Plan urbanistic general, se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane *numai* pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat conform legii și cu respectarea Regulamentului General de Urbanism, dacă legea nu dispune altfel-(alin.1, art.65, L350/2001).
8. Documentațiile de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule (alin.2, art.65, L350/2001).
9. În activitatea arhitectului-șef al comunei, acesta este sprijinit de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism, comisie cu rol consultativ, care asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziilor (alin.5, art.36, L350/2001).

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI

III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art.44 - Generalități

1. Zonele funcționale ale localităților comunei Tomesti s-au stabilit conform R.L.U., fiind puse în evidență în planșele de Reglementări urbanistice- Zonificare din PUG și în planșele ce cuprind Unitățile Teritoriale de Referință.
2. *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
3. *Subzona funcțională* este parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament- subdiviziune a zonei funcționale cu funcțiuni specializate. Subzonele sunt marcate în cadrul Unităților Teritoriale de Referință în cadrul **cap.IX**.

Art.45 Zone și subzone funcționale

- (1) Teritoriului intravilan al localităților comunei Tomesti este compus din următoarele zone și subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare conform legenda, în planșa de Reglementări Urbanistice :

LI - Zona pentru locuințe individuale S/D+ (P, P+1, P+1+M, P+1E)

LIP–Subzona de locuințe individuale permanente

LIPT– traditionale

LIPc - contemporane

LIT-Subzona de locuințe individuale temporare

LITt - traditionale

LITc- contemporane

LC - Zona de locuințe colective (P+2 - P+4)

C – Zona centrală :

C – subzona centrală cu instituții, servicii publice și locuințe

Csp– subzonă centrală pietonală de agrement cu scuaruri și parcuri

IS – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general :

ISp– subzona de instituții și servicii publice

ISt- subzona de servicii terțiare

ISt -subzona de servicii de turism

I– Zona pentru unități industriale, agro-industriale, și depozitare

Ipd– subzona de unități industrial-productive și de depozitare

Iad – subzona de unități agro-industriale și de depozitare

A – Zona de agrement: sport și turism :

As – subzona de sport

At – subzona de turism

V – Zona de spatii verzi

Vp – subzona scuaruri si parcuri cu acces public nelimitat

ZC – Zona destinata functiunii de cult

ZCm – subzona destinata functiunii de manastire – schit - biserica

ZCts – subzona destinata functiunii de tabere spirituale

ZCP- Zona construita protejata

ZCPm – zona construita protejata monumente

ZCPsa – zona construita protejata sit arheologic

ZCPa – ansambluri construite protejate

G – Zona pentru gospodărie comunală

Gc – subzona de cimitire, capele, cladiri administrative si anexe

Gp – subzona de piete

ED – Zona pentru echipare tehnico - edilitara

CC– Zona pentru căi de comunicație rutiera și construcții aferente:

TR – Zona de terenuri cu riscuri naturale previzibile

TRi – subzona de terenuri cu risc de inundatii

TRI – subzona de lunecari de teren

TH – Zona de terenuri aflate permanent sub ape

III.1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - UTR-uri

Art.46 – Unități teritoriale de referință - UTR-uri

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan al comunei Tomesti, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, categorii de folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L 350/2001).

Exemplificarea simbolurilor zonelor si subzonelor functionale

LIPt2e - Zona pentru locuințe individuale permanente-traditionale existente, unde :

LI – zona funcțională – locuinte individuale

P – subzona de locuinte individuale permanente

t - tipul de locuinte – traditionala

2 - numarul UTR -ului din care face parte zona

e - existenta

lpd4p - Zona de unitati industriale,agro-industriale si depozitare – propusa, unde:

l– zona functionala- Zona pentru unități industriale, agro-industriale, și depozitare

pd – subzona de unitati industrial-productive si de depozitare

- 4 - numarul UTR -ului din care face parte zona
p - propusa

Divizarea pe UTR-uri in cadrul Comunei Tomesti este facuta astfel:

1. Localitatea Romanesti - este alcatuita din 8 UTR-uri, repartizate astfel pe 5 Trupuri, cuprinzand 3 Zone de extindere intravilan:

TRUP 1. - 6 UTR-uri S=86,5797 ha

1) U.T.R. 1– S= 68,4683 ha - Vatra satului- ZONA MIXTA- preponderent de locuire individuala permanenta– LIP- include extindere - ZONA 3 :

- LIPte -subzone de locuinte individuale permanente traditionale existente
- LIPtp -subzona de locuinte individuale permanente traditionale propusa (ZONA3)
- IStre- subzona de servicii tertiare existenta - magazin, Centru de Jurnalism
- ZCme subzona destinata functiunii de biserica existente-ortodoxa
- ZCme- subzona destinata functiunii de biserica - Monument clasa A - Biserica de Lemn din cimitir-
- Ase - subzona de sport existenta- (teren de sport)
- Cp - subzona centrala propusa
- ISpe - subzona de institutii si servicii publice existenta,
- Vpe/p - subzona scuaruri si parcuri cu acces public nelimitat existent/propus
- Gce - subzona de gospodarie comunală existenta– cimitir existent
- CCe - subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
- The - subzona de terenuri aflate permanent sub ape existente–.

2) U.T.R. 2 – S= 6,8298 ha- extindere – ZONA 2: preponderent locuire individuala permanenta– LIP

- LIPcp– subzona cu locuinte individuale contemporane propusa
 - CCp - subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propuse.
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

3) U.T.R. 3 –S= 1,5320 ha - Zona destinata functiunii de cult – ZC

- ZCme - subzona existenta -manastire - „ Manastirea Izvorul lui Miron”,
- CCe - subzona pentru cai de comunicatie rutiera existenta,

4) U.T.R. 4 – S= 1,1336 ha- Zona pentru unități industriale, agro-industriale, și depozitare - I

- Iade subzona agro-industrială si depozitare existenta - Pastravarie
- CCe- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta.

5) U.T.R. 5 -S= 3,2560 ha- extindere ZONA 1/a - la N de Pastravarie- Zona pentru unitati industriale, agro-industriale si depozitare I,

- Ipdp -subzona de unitati industrial- productive si depozitare - propusa,
- CCp - subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa.

6) U.T.R. 6 S=5,3600-extindere ZONA 1/b - la S de Pastravarie- LIT – Zona de locuinte individuale temporare

LITcp- subzona de locuinte individuale temporare contemporane propusa
ZCPsap - Zona construita protejata si de protectie propusa- (sit arheologic)

CCp subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa.

- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 2 – S= 4,3088 ha - extindere UTR 7

U.T.R. 7 – S=4,3088 ha - A -Zona de agrement: sport si turism

- *Asp*– subzona de sport
 - *Atp*- subzona de turism
 - *CCe*-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
 - *CCp*-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 3 - S=7,6050 ha -extindere U.T.R. 7 - amplasat in sit de importantă comunitară (SCI ROSCI0355) declarat în septembrie 2011 pentru a proteja 7 specii de animale - Situl Podișul Lipovei - Poiana Ruscă ce aparține rețelei ecologice Natura 2000 în România.

U.T.R. 7 – S=7,6050 ha- A -Zona de agrement: sport si turism

- *Asp*– subzona de sport propusa
 - *Atp*- subzona de turism prousa
 - *CCe*-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
 - *CCp*-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
 - *The* subzona de terenuri aflate permanent sub ape existenta
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 4 -S= 1,6000 ha -extindere U.T.R. 7 - amplasat in sit de importantă comunitară (SCI ROSCI0355) declarat în septembrie 2011 pentru a proteja 7 specii de animale - Situl Podișul Lipovei - Poiana Ruscă ce aparține rețelei ecologice Natura 2000 în România.

U.T.R. 7 – S= 1,6000 ha -A -Zona de agrement: sport si turism

- *Atp*- subzona de turism propusa
 - *CCp*-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
 - *The* subzona de terenuri aflate permanent sub ape existenta
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 5 – S=0,2730- extindere UTR 8

-U.T.R.8 – S=0,2730- Zona pentru echipare tehnico-edilitara ED

- *EDp* – zubzona echipare tehnico edilitara propusa
- *CCp*- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

2 Localitatea Tomesti este alcatuita din – 4 UTR-uri in cadrul unui singur trup – vatra satului, cuprinzand 6 Zone de extindere intravilan, repartizate astfel:

TRUP 1 – S=86,5797 ha - 3 UTR-uri

1) U.T.R. 1– S= 36,1291-Vatra satului- ZONA MIXTA- preponderent de locuire individuala permanenta– LIP-

include extinderile	ZONA 1	S=1,21 ha	UTR1
	ZONA 3	S=0,41 ha	
	ZONA 4	S=0,37 ha	

- *LIPte* -subzone de locuinte individuale permanente traditionale existente
- *LIPtp* -subzona de locuinte individuale permanente traditionale propusa (ZONA 1 – extindere, ZONA4- intregire proprietati),
- LIPcp*- subzona de locuinte individuale permanente contemporane propusa (ZONA 1)
- Ce* - subzona centrala existenta
- *Cp* - subzona centrala propusa
- *ISpe* - subzona de institutii si servicii publice existenta
- *ZCme* subzona existenta biserica
- *Ate*- subzona de turism existenta (pensiune- tabara),
- *Gce* - subzona de cimitire, capele, cladiri administrative si anexe existenta
- *Gcp* - subzona de cimitire, capele, cladiri administrative si anexe propusa
- CCe*, subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
- CCp* subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
- *TH1e* subzona de terenuri aflate permanent sub ape existente.

Pentru ZONA1 extindere se va intocmi PUZ

2) U.T.R. 2 – S= 0,8582 extindere ZONA 2 =0,8582

LIT- Zona locuinte individuale temporare contemporane

LITcp- subzona locuinte individuale temporare contemporane propuse

CCp subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

3) U.T.R. 3 - ZONA 5, S= 4, 6927

ZONA MIXTA:

LIT- Zona locuinte individuale temporare

A -Zona de agrement: sport si turism

- *LITtp* -subzona pentru locuinte individuale temporare traditionale propusa
- *LITcp* -subzona pentru locuinte individuale temporare contemporane propusa
- *Asp* - subzona de sport propusa
- *Atp* – subzona de turism propusa
- *CC2e*-subzone pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existente
- *CCp*- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
- *The* zona de terenuri aflate permanent sub ape existente–

Zone pentru care se va intocmi PUZ.

3) U.T.R. 3 - ZONA 6 S=11,0976

ZONA MIXTA:

LIT- Zona locuinte individuale temporare

C – Zona centrală

IS – Zona pentru institutii și servicii publice de interes general

A -Zona de agrement: sport si turism

- Cp – subzona centrală cu institutii, servicii publice si locuinte propusa
 - ISpp - subzona de institutii si servicii publice propusa
 - IStrp- subzona de servicii tertiare propusa
 - LIPcp -subzona pentru locuinte individuale permanente contemporane propusa
 - LITtp -subzona pentru locuinte individuale temporare traditionale propusa
 - LITcp -subzona pentru locuinte individuale temporare contemporane propusa
 - Asp - subzona de sport propusa
 - Atp – subzona de turism propusa
 - CC2e-subzone pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existente
 - CCp- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
 - The zona de terenuri aflate permanent sub ape existente–
- Zone pentru care se va intocmi PUZ.

3) U.T.R. 4 - S = 6, 8500 – extindere ZONA 5,

I– Zona pentru unitati industriale, agro-industriale, și depozitare

- Ipdp - subzona de unitati industriale – productive si de depozitare propusa
 - Iadp- subzona de unitati agro-industriale si depozitare propusa
 - CCe-subzona de cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
 - CCp-subzona de cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa.
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

3. Localitatea Balosesti - este alcatuita din 2 UTR-uri, repartizate pe 2 Trupuri, cuprinzand o Zona de extindere intravilan

TRUP 1

U.T.R. 1 – S= 25,6120 vatra satului-- cuprinde ZONA 1 S= 2,3208

preponderent LI–Zona de locuinte individuale

- LIPte - subzona de locuinte individuale permanente traditionale existenta
- LIPtp - subzona de locuinte individuale permanente traditionale propusa(ZONA 1)
- LIPcp - subzona de locuinte individuale permanente contemporane propusa(ZONA 1)
- Cp – subzona centrală cu institutii, servicii publice și locuinte propusa (exist
- ISpe- subzona de institutii si servicii publice de interes general existente
- - ZCme, subzona destinata functiunii de biserica - existenta-

- C_{Ce}-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existente

- C_{Cp}-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

- T_{He} Zona de Terenuri aflate permanent sub ape existenta

Pentru ZONA 1 – extindere se ca intocmi PUZ

TRUP 2 – UTR 2 S= 0, 4000 HA

1) U.T.R. 2 – Zona pentru gospodarie comunală G

- G_{ce/p} -subzona de cimitir existent /propus

4) Localitatea Colonia Fabricii – satul Centru de Comuna - este alcatuit din 7 UTR-uri, repartizate astfel pe 2 Trupuri, cuprinzand 5 Zone de extindere intravilan:

TRUP 1 – vatra satului: S= 21,1123 ha

1) U.T.R. 1 – S= 1, 5885; extindere ZONA 1 S= 1,7885

ZONA MIXTA:

ED-ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

A-ZONA DE AGREMENT: SPORT, TURISM

LI-LOCUINTE INDIVIDUALE

- E_{De} - subzona pentru echipare tehnico- edilitara existenta

- E_{Dp} - subzona pentru echipare tehnico- edilitara propusa

- A_{sp} - subzona de agrement de sport propusa

- L_{IPcp} - subzona de locuinte individuale permanente contemporane propusa

C_{Ce} - subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta

- C_{Cp} - subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

2) U.T.R. 2 – S= 0,6880 extindere ZONA 2 S= 1,2941

ZONA MIXTĂ

G- Zona pentru gospodarie comunală

A- Zona de agrement

V – Zona de spatii verzi

- G_{ce/p} -subzona cimitir existent/ propus

- A_{sp} - subzona de sport propusa

C_{Cp} subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

3) U.T.R. 3 –extindere ZONA 3 S=0,0950 ha

ZONA MIXTA preponderent LC

LC - Zona pentru locuinte colective

LI- Zona de locuinte individuale

C - Zona centrala

IS – Zona pentru institutii si servicii publice de interes general

ZC - Zona destinata functiunii de cult

I - Zona pt unitati industriale,agro-industriale si depozitare

G- Zona pentru gospodarie comunală

- L_{Ce} – subzona preponderent locuire colectiva existenta

- *LIPte*- subzona de locuinte individuale permanente traditionale existenta
- *LIPtp*- subzona de locuinte individuale permanente traditionale propusa (ZONA 3)
- *Cp*- subzona centrală cu instituții, servicii publice și locuințe propusa
- *ISpe* - subzona de institutii si servicii publice existenta
- *IStre* -subzona de institutii tertiare existente
- *ZCme*- subzona destinata functiunii de biserica existenta
- *Ase* - subzona de sport existenta-popicarie
- *Gpe* -subzona de pietre existenta- piata agro-alimentara

- *CCe* subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
- *The* zona de terenuri aflate permanent sub ape existente

4) U.T.R.4 – extindere ZONA 4- S=0,7800 ha

A – Zona de agrement: sport si turism

- *Asp*- subzona de sport propusa

5) U.T.R. 5 –extindere ZONA 5 S=0,4300 ha

- ZONA MIXTA-

preponderent LI- Zona de locuinte individuale

IS- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general

ZC - Zona destinata functiunii de cult

- *LIPte*- subzona de locuinte individuale permanente traditionale existenta
- *LIPtp* - subzona de locuinte individuale permanente traditionale propusa (completare contur intravilan ZONA 5)
- *IStre* -subzona de servicii tertiare existente
- *ZCme*-subzona destinata functiunii de biserica existenta
- *CCe*- subzone pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existente
- *The* - zona de terenuri aflate permanent sub ape existente

4) U.T.R. 6 –ZONA MIXTA

ED Zona pentru echipare tehnico - edilitara

I - Zona pt unitati industriale,agro-industriale si depozitare

IS- Zona pentru institutii si servicii publice de interes general

LI- Zona de locuinte individuale

- *EDe* - subzona de echipare tehnico-edilitara-existenta
- *Ipde*- subzona de unități industrial-productive si de depozitare
- *LIPte* - subzona de locuinte individuale permanente traditionale existenta
- *IStre* - subzona de servicii tertiare existente
- *CCe*- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
- *The*- zona de terenuri aflate permanent sub ape

5) U.T.R. 7 I- Zona pentru unități industriale, agro-industriale, și depozitare

- *Ipde*-subzona de unitati industrial-productive si depozitare existente
- *CCe* subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
- *The*- subzona de terenuri aflate permanent sub ape

TRUP 2 -

6) UTR 8 – S=0,2400 ha

G- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

- Gce/p -subzona de cimitir -penticostal- existent/propus

5) Localitatea Valea lui Liman - este alcatuita din 3 UTR-uri, repartizate astfel pe 2 Trupuri, cuprinzand 2 Zone de extindere intravilan

TRUP 1 S=

1)U.T.R. 1 – vatra satului, include extindere

ZONA 1, S= 0,8893 ha, partial ZONA 2, S= 0,4200 ha

ZONA MIXTA preponderent A- Zona pentru agrement, sport si turism

A - Zona pentru agrement, sport si turism

LI–Zona de locuinte individuale-

ED – Zona pentru echipare tehnico - edilitara

-Ase-subzona de sport existenta

-Ate - subzona de turism existenta

-Asp - subzona de sport propusa

-Atp - subzona de turism propusa

- LIpte-subzona de locuinte individuale permanente traditionale existenta

- EDe – subzona de echipare tehnico-edilitara-existenta St. Pompare Apa

- Cce- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta

- CCp- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

- The -subzona de terenuri aflate permanent sub ape

Pentru Zona 1 si Zona 2/a se va intocmi PUZ.

2)- U.T.R. 2- S= 3,4452

extindere partial ZONA 2– S=3,4452 ha

ZC Zona destinata functiunii de cult

A- Zona de agrement: sport, turism

-ZCtsp- subzona destinata functiunii de tabere spirituale

-Atp-subzona de turism

-Cce subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta

- CCp subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

- The- subzona de terenuri aflate permanent sub ape

Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 2 – S= 5 200 ha extindere- U.T.R. 3

3) -UTR 3 LI -Zona de locuinte individuala

-LITcp -subzona pentru locuinte individuale temporare contemporane propusa

- CCp subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

propusa

Zona care necesita PUZ.

5. Localitatea Luncanii de Sus - este alcatuita din 6 UTR-uri, repartizate astfel pe 3 Trupuri, cuprinzand 2 Zone de extindere intravilan

TRUP 1 S= 29,2694 ha

1)- U.T.R. 1 – S= Vatra satului-

LI-Zona de locuinte individuale-

- *LIPte*- subzona cu locuinte individuale permanente traditionale existente
- *CCe*- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta

2)- U.T.R. 2- S= 1,9200 ha -ZONA 2-EXTINDERE – ZONA MIXTA

LI- locuinte individuale

A – Zona de agrement: sport si turism

- *LITtp*-subzona locuinte temporare de factura traditionala propuse
- *Atp* -subzona de turism propusa
- *Asp*- subzona de sport propusa
- *CCp*- subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa

3).U.T.R. 3- S= 7,1000 ha – partial ZONA 1 -EXTINDERE

-LI – Zona de locuinte individuale

- *LITtp*-subzona locuinte individuale temporare de factura traditionala propusa
 - *CCp* subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
- Zona pentru care se va intocmi PUZ

4).U.T.R. 4 - S= 8,8336- partial ZONA 1 EXTINDERE-

LI locuinte individuale

- *LIPtp*- subzona de locuinte individuale permanente traditionale propuse
 - *Gce*- subzona de cimitir existent
 - *CCe* subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente existenta
 - *CCp* subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa.
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 2 S= 2,9100 ha

5) - U.T.R. 5- S= EXTINDERE ZONA MIXTA

I– Zona pentru unități industriale, agro-industriale, și depozitare

A – Zona de agrement: sport si turism

- *Iadp*- subzona de unitati agroindustriale propuse
 - *Atp*- subzona de turism propusa
 - *CCp*-subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente propusa
- Zona pentru care se va intocmi PUZ.

TRUP 3 S= 0,4900 ha

6) U.T.R. 6

- *ZCme* subzona destinata functiunii de manastire existenta
- *ZCPae* Zona construita protejata

7) Localitatea Luncanii de Jos - este alcatuita din 4 UTR-uri, repartizate astfel pe 4 Trupuri, cuprinzand o Zona de extindere intravilan

TRUP 1 – S=45,3910 ha -VATRA SATULUI

1) U.T.R. 1 ZONA MIXTA cuprinde EXTINDERE ZONA 1

LI – Zona de locuințe individuale

C – Zona centrală

IS – Zona pentru instituții și servicii publice de interes general

I – Zona pentru unități industriale, agro-industriale, și depozitare

G – Zona pentru gospodărie comunală

ZC – Zona destinată funcțiunii de cult

-LIPte - subzona de locuințe individuale permanente tradiționale existente,

-LIPtp subzona de locuințe individuale permanente tradiționale propuse (ZONA 1)

-ZCme - subzona destinată funcțiunii de biserică existente

Iade - subzona de unități agro-industriale și de depozitare

Cp - subzona centrală cu instituții, servicii publice și locuințe propusă

ISpe - subzona de instituții și servicii publice existente

Ate – subzona de turism existentă

Gce - subzona de cimitir existent

CCe - subzona pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente existentă

The - subzona de terenuri aflate permanent sub ape existentă

Pentru ZONA 1 – extindere- se va întocmi PUZ

TRUP 2 – S= 0,3000 EXTINDERE

2) U.T.R. 2 LI Locuințe individuale permanente

- *LIPcp* - zona de locuințe individuale permanente contemporane propusă

- *CCp* - subzona pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente propusă.

TRUP 3 S = 1,6951 ha EXTINDERE

3) - U.T.R. 3 – LIT – Zona de locuințe individuale temporare contemporană

- *LITcp* – zona locuințe individuale temporare contemporane propusă

- *CCp* - subzona pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente propusă

- *The* - subzona de terenuri aflate permanent sub ape

Zona pentru care se va întocmi PUZ.

TRUP 4 S= 1,7827 ha EXTINDERE

4) U.T.R. 4 – A – Zona de agrement: sport și turism

- *Asp* – subzona de sport

- *Atp* - subzona de turism

- *CCe* – subzona pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente existentă

- *The* subzona de terenuri aflate permanent sub ape existentă

IV PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Conținutul Regulamentului :

Pentru fiecare zonă funcțională a Comunei Tomesti, prevederile Regulamentului

cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole.

Cap.1 - Generalitati

Cap.2 – Utilizare functionala

Cap.3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Cap.1 – Generalitati :

- art. 1 – caracterul zonei
- art. 2 - tipurile de subzone functionale
- art. 3 - functiunea dominanta a zonei
- art. 4 – functiunile complementare admise ale zonei

Cap. 2 – Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

- art. 5 – utilizari permise
- art. 6 - utilizari permise cu conditii
- art. 7 – interdictii temporare
- art. 8 – interdictii definitive

Cap. 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

3.1 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, in completarea articolelor din R.G.U.:

- art. 9 – orientarea fata de punctele cardinale
- art.10 – amplasarea fata de drumurile publice
- art.11 – amplasarea fata de aliniament
- art.12 - amplasarea in interiorul parcelei

3.2– Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, in completarea articolelor din R.G.U. :

- art.13 - accese carosabile
- art.14 –accese pietonale

3.3- Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitara, in completarea articolelor din R.G.U., cu referire la:

- art.15 -racordarea la retelele tehnico-edilitare
- art.16 -realizarea de retele tehnico edilitare
- art.17 -proprietatea publica asupra retelelor edilitare

3.4.- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor in completarea R.G.U.:

- art.18 -parcelare
- art.19 -inaltimea constructiilor
- art.20 -capacitatea constructiilor
- art.21 - aspectul exterior
- art.22- interventii la constructii
- art.23- intretinerea constructiilor

3.5 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi, in completarea articolelor din R.G.U.:

- art.24 – parcaje
- art.25 – spatii verzi
- art.26 - spatii libere
- art.27 - imprejurimi

3.6 – Indicatori teritoriali maximi

- Art.28 – procentul de ocupare al terenului P.O.T.
- Art.29 – coeficientul de ocupare al terenului C.U.T.

IV.1 C – ZONA CENTRALĂ A LOCALITATILOR APARTINATOARE

Cap. 1 Generalități

Art.1 - Caracterul zonei

1. Zona centrală reprezintă arealul în care se găsesc majoritatea instituțiilor și serviciilor publice, fiind amplasată în zona de interes a localității.
2. Delimitarea zonei centrale este stabilită pe limite cadastrale.

Art.2 - Tipuri de subzone funcționale

Zona centrală este constituită din următoarele subzone funcționale:

ISp
IStr
ISt
ZCm
LI
LC
V
As
At
Gp

Art. 3 - Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunile dominante ale zonei sunt :instituții si servicii publice, administrative, de cultura, invatamant, cult.

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei centrale sunt următoarele:

- locuire
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, parcaje
- echipare tehnico-edilitară;

Cap. 2 - Utilizare funcțională

Art.5 Utilizări permise

Este permisă utilizarea terenurilor pentru amplasarea de construcții și amenajări pentru următoarele funcțiuni:

- administrative
- financiar-bancare
- comerciale
- cultură
- învățământ
- cult
- sănătate
- agrement
- turism
- spații verzi publice amenajate;
- tehnico-edilitare;
- parcaje.

Art.6 Utilizări permise cu condiții

1. În interiorul zonelor protejate și de protecție autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu avizul organelor de specialitate.
2. Sunt permise mici unități de servicii, cu număr mic de angajați.
3. Localurile care comercializează băuturi alcoolice și discotecile, sunt admise cu condiția să fie amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, școală, etc) și față de biserici.
4. Sunt permise unele conversii/reconversii ale funcționale ale clădirilor istorice existente, în cazuri cerute de reabilitarea zonei istorice, cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu arhitectura existentă.
5. Se admit funcțiuni comerciale și servicii în următoarele condiții:
 - Sa nu genereze transport greu
 - Sa aiba posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni(conform normelor)
 - Sa fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deseuri, etc.
6. La autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea prevederilor capitolului VI.2. din prezentului regulament.
7. În subzonele:

- *Luncanii de Jos C1p*

aflate parțial în zona cu risc natural la inundații, la autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea condițiilor speciale cuprinse în capitolul VII.1 – Zone cu risc natural la inundații, din prezentul regulament.

Art.7 Interdicții temporare

- 1 Autorizarea executării construcțiilor în zona centrală, cu excepția celor destinate locuințelor și echipării tehnico-edilitare este permisă numai după întocmirea și aprobarea conform legii a unui Plan urbanistic zonal sau de detaliu, după caz, pentru zona sau amplasamentul destinat construcției.

Art.8 Interdicții definitive

1. Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului sau a solului.
2. Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor, importanța lor, sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
3. Este interzisă amplasarea altor tipuri de funcțiuni decât cele menționate la art.5- Utilizări permise și art.6 -Utilizări permise cu condiții.
4. Este interzisă amplasarea construcțiilor destinate:
 - a. locuirii colective noi;
 - b. industriei sau servicii poluante;
 - c. stații de întreținere auto;
 - d. comerț și depozitare en-gros;
 - e. ferme agrozootehnice abatoare;
 - f. relee de emisie pentru telecomunicații, pe sol sau pe clădiri;
 - g. parcaje pentru staționarea autovehiculelor în spațiul verde existent;
 - h. stații de benzină.
5. Este interzisă conversia/reconversia funcțională a clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc.).
6. Este interzisă schimbarea (modificarea traseului, îngustarea sau lărgirea) tramei stradale majore, prin orice fel de operațiuni ulterioare.

Cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de instituii și servicii vor respecta prevederile R.G.U. , ținând cont de subzonele pentru care s-au instituit interdicții temporare de construire.

De asemenea se va ține cont la amplasarea dotărilor și de destinația acestora cât și de suprafețele polarizate și razele de servire conform normelor în vigoare.

În cazul unităților de alimentație publică, a discotecilor se va obține obligatoriu acordul de mediu de la Agenția de Protecția Mediului.

3.1 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii -

Art.9 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.

1. Se recomandă amplasarea construcțiilor, în special a locuințelor, spre nordul frontului stradal al parcelei.
2. Autorizarea construcțiilor se va face numai în condiția respectării anexei nr. 3.3 la prezentul regulament.
3. În aceste condiții se instituie următoarele condiții și recomandări privind orientarea față de punctele cardinale:
 - a. construcții administrative și financiar-bancare: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
 - b. construcții comerciale: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare;
 - c. construcții de cult: condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;

- d. construcții de cultură: se recomandă ca spațiile de lectură și sălile de expunere să fie orientate nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă; pentru cinematografe, teatre și săli polivalente nu se impun condiții de orientare;
- e. construcții de învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;
- f. construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:
 - saloanele și rezervele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
 - dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;
- g. construcții de agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est;
- h. construcții de locuințe: toate încăperile de locuit vor fi amplasate astfel încât să se asigure cel puțin 1 ½ ore de însorire directă la solstițiul de iarnă; se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- i. pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

1. În zona drumurilor publice se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice
 - Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc,
 - lucrări de echipare edilitară, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații și construcții de acest gen
 - mobilier urban, panouri publicitare.
2. Se interzice amplasarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări a traficului.
3. Se interzice ocuparea cu construcții definitive a spațiului public cuprins între drumurile publice și actualul aliniament.

Se vor respecta toate distanțele de protecție față de drumurile clasificate de pe teritoriul comunei Tomesti, conform legislației în vigoare.

Art.11 Amplasarea față de aliniament

1. Se vor respecta prevederile art. 23 din RGU.
2. Pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente și reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfologiei zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG.

3. Autorizația de construire se eliberează numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
4. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
5. Nu se admit iesiri din aliniament cu trepte, sau alte asemenea, mai mult de 0,30 m, cu excepția streașinilor și parasolarelor.
6. Firmele ieșite din aliniere în consola nu vor depăși $\frac{1}{4}$ din lățimea trotuarului.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art 24 di RGU, si cap IV al RLU, privind respectarea distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioara a parcelei, conform Cod Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului teritorial de pompieri.

1. Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de următoarele condiții:
 - a. construcțiile pentru locuințe se pot amplasa la limita laterală a loturilor, sau conform tipologiei existente
 - b. clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit, cu condiția asigurării unui acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minim 3 m lățime;
 - c. pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente și reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfo-structurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG.
 - d. în cazul retragerii față de limitele laterale ale parcelei, se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la vederea directă și vederea piezișă;
 - e. în cazul construcțiilor de utilitate publică distanțele minime necesare se stabilesc pe baza avizului unității de pompieri;
 - f. clădirile retrase față de limita laterală de proprietate care se învecinează cu o parcelă de locuire, se recomandă ca retragerea față de limita laterală spre parcela de locuit, să fie de cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii propuse; În cazul cladirilor cu $H > 4$ m, retragerea se recomandă să fie cel puțin egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 3 m.
2. Amplasarea față de limita posterioară a parcelei se va face ținând cont de următoarele condiții:
 - a. în cazul construcțiilor de locuințe, nivelul de ocupare în adâncime este dat de regula generală a cvartalului respectiv, dar nu va depăși $\frac{1}{3}$ din lungimea parcelei
 - b. construcțiile anexe mici, parter, cu înălțime de max. 3 m, vor putea fi amplasate și în restul parcelei, inclusiv pe limita posterioară a parcelei, cu respectarea prevederilor Codului civil cu privire la vederea directă și vederea piezișă;
 - c. pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente și reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție

istorică și a morfo-structurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG;

3. Amplasarea construcțiilor de pe aceeași parcelă va respecta distanța minimă obligatorie de $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.
4. Se vor respecta normele de insorire și iluminatul natural.

3.2 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 Accese carosabile

Conform art 25 din RGU, și Cap II, art 26 din prezentul RLU :

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor carosabile trebuie să permită accesul autospecialelor în caz de incendiu
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor; în situații speciale, accesibilitatea auto se va adapta contextului istoric, conform unor studii specifice.
4. Accesele la drumurile publice se va face cu avizul administratorului acestora.
5. Stabilirea condițiilor, tipului și numărului de accese carosabile se face conform Anexei 4 la RGU.

Art.14 Accese pietonale

Conform art 26 din RGU :

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit cu destinația și importanța construcției.
2. Amenajările urbane vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform art 27 din RGU și cap. II art 27 din prezentul RLU:

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 alineatului 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 oblighe 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.
5. Racordurile la toate rețelele tehnico- edilitare se vor face subteran.
6. Sunt interzise racorduri pe fatade, imprejmui, etc, in vederea constituirii unui aspect de calitate.

Art.16 Realizarea de rețele edilitare

Conform art.28 din RGU

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 edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Toate rețelele vor fi pozate subteran.

Art 17 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform art. 29 din RGU

1. Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, a orasului sau a județului.
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.

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

Art.18 Parcelarea

Conform art. si RGU 30 si art 30 al prezentului RLU

1. În zona centrală nu se va modifica *structura* parcelarului, permițându-se doar dezlipiri sau alipiri pe lungimea parcelelor, cu excepția celor de colț, care pot suferi dezlipiri și pe latura scurtă cu acces la stradă; cele existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă (exceptându-se de la prescripțiile R.G.U.).
2. Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect de detaliere urbanistică de tip PUZ sau PUD.
3. Parcelele construibile sunt cele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minim 12 m. Se exceptează de la această regulă loturile cu fronturi mai mici, existente la data aprobării prezentului regulament. Se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minim 15 m.
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, cu excepția celor care există la data aprobării prezentului regulament;
 - suprafața parcelei rezultate va fi de minim 500 mp.

Art.19 Înălțimea construcțiilor

1. Înălțimea construcțiilor va respecta regimul mediu de înălțime al subzonei.
2. Regimul de înălțime al construcțiilor din zona centrală este S/D + P+1E+M;
3. Nici o clădire nu va depăși S/D+ P+2 niveluri; excepție de la această regulă fac doar construcțiile de cult.
4. Nivelurile menționate la articolul precedent, se referă la niveluri respectând gabaritele zonei, dar maxim 4,00 m; în cazul unor plombări, se vor respecta înălțimile clădirilor învecinate.
5. În cazul construcțiilor existente, prin mansardă se înțelege un nivel cu un parapet de max.1,50 m.
6. Pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente și reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfo-structurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG.

Art.20 Capacitatea construcțiilor

1. În sălile unităților de cultură (cinematografe, cămine culturale și altele asemenea) nu se va permite accesul unui număr de persoane mai mare decât capacitatea proiectată și autorizată sanitar. În funcție de cubaj și de ventilație se va asigura un volum minim de aer de 30 mc/om/h (art.53, anexa la OMS119/2014).

Art.21 Aspectul exterior al construcțiilor

1. Dispoziții generale:
 - Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine zonei centrale și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanistului și arhitecturii. Se va urmări integrarea construcției din următoarele puncte de vedere: conform funcțiunii construcției, materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadei, amplasarea și dimensiunile golurilor;
 - Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
 - Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale;
 - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
 - Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;
 - Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minim 3 m față de coama superioară sau laturile acoperișurilor pentru a nu fi vizibile, sau în podurile nemansardabile.
2. Prescripții referitoare la fațade:

- La construcțiile vechi cu valoare arhitecturală se recomandă să nu se înlocuiască tâmplăriile de lemn cu tâmplării din metal sau PVC.
 - Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
 - Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Se recomandă refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;
 - Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
 - Clădirile noi vor fi realizate având fațade care să țină cont de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadența, ritmul, raportul plin-gol, caracteristicile clădirilor existente.
3. Prescripții referitoare la firme, reclame, elemente de signalistică:
- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
4. Prescripții referitoare la acoperișuri:
- La stabilirea pantelor acoperișului se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
 - La acoperișurile fără ruperile de pantă se acceptă pantă de maximum 40-45°.
 - Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Este permisă folosirea învelitorilor din tablă la clădirile care au folosit inițial acest material, cu obligația de a folosi același tip de tablă, precum și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei la acoperișurile serelor, verandelor amplasate pe fațadele dinspre interiorul parcelei;
 - Învelitorile extinderilor construcțiilor și ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș;
 - Nu se admite realizarea de clădiri principale cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20 m de la aliniamentul stradal.
5. Aspectul clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de coerență și eleganță.
6. În ceea ce privește aspectul exterior, la autorizarea executării construcțiilor se va respecta și cap. VI.2.-Zone construite protejate, din prezentul regulament.

Art.22 Intervenții la construcții

1. Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.
2. La autorizarea executării intervențiilor asupra construcțiilor se va respecta obligatoriu cap. VI.2.-Zone construite protejate, din prezentul regulament. În linii generale, în aceste zone se permit următoarele tipuri de intervenții:
 - a. consolidare-reabilitare, restaurare, conversie/reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit,etc.);

- b. demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate acest fapt este permis doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală);
 - c. pentru orice altă intervenție asupra monumentului de arhitectură, se va obține avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, sau organismelor sale deconcentrate, după caz, specificate de legislația în vigoare;
 - d. pentru monumentele izolate, se interzic: modificarea arhitecturii fațadei (inclusiv a tipului materialelor de finisaj existente), schimbarea sistemului de acoperire.
3. Intervențiile la structura de rezistență a clădirilor se va autoriza doar în condițiile și pe baza Avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

Art.23 Întreținerea construcțiilor

1. Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

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

Art.24 Parcaje

- (1) Gradul de dotare cu parcaje a subzonelor și a construcțiilor pentru care sesolicită autorizația de construire va fi conform anexei 5 la RGU, preluată în anexa 3.5. din prezentul Regulament.
- (2) Se permite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public.
- (3) Se recomandă rezolvarea unor parcaje grupate (recomandabil să fie înierbate), în zone care permit această rezolvare și conform studiilor specifice.
- (4) Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului de parcaje în interiorul parcelei pe care se construiește.
- (5) Nu se admite parcarea autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi monumente istorice.

Art.25 Spații verzi și plantate

- 1. Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.
- 2. Se interzic rezolvările de parcaje în detrimentul aliniamentelor de arbori stradali sau a parcurilor.
- 3. Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Art.26 Spații libere

- 1. Spațiile libere publice, vor fi amenajate la standarde urbane, incluzând mobilier urban și plantații ornamentale.
- 2. Spații libere private, situate între aliniament și construcții se vor amenaja peisager sau urban după caz.

Art.27 Împrejmuiri

1. Împrejmuirile construcțiilor cu funcțiuni de utilitate publică vor fi transparente.
2. Împrejmuirile pot purta panouri publicitare, dacă nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei.
3. Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace. Înălțimea lor va fi de minim 2 m și maxim 2,20 m.
4. Împrejmuirile zonelor protejate va fi conform tipologiilor tradiționale și din materiale tradiționale (zidărie, lemn, fier forjat).
5. Nu se admit împrejmuiri din tabla cutată.

3.6 - Indicatori teritoriali maximali

Art.28 Procentul de ocupare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută în HCJT nr.115/27/112008, privitor la reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timis :
POT maxim = 50%
2. Pentru dotările și utilitățile publice noi, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal, dar nu va depăși 50%.

Art.29 Coeficientul de utilizare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:
 - a. Instituții și servicii – CUT max 1,5
 - b. locuințe – CUT max 0,9
2. Pentru dotările și utilitățile publice noi, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

IV. 2 L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

Cap.1 Generalități

Art.1 Caracterul zonei

1. Caracterul zonei este de locuire
2. Locuința :
 - a. definiție :
 - În sensul legii, locuința este o construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii (lit.a, art.2,L114/1996).
 - Locuința convenabilă este locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 la L114/1996.

b. Clasificare funcție de :

- destinație - (lit.c-h, art.2,L114/1996):
 1. private,
 2. sociale,
 3. de serviciu,
 4. de intervenție,
 5. de necesitate,
 6. de protocol
 7. case de vacanță.
- tipul de proprietate și administrare
 1. individuale - unitate individuală
 2. locuință individuală în condominiu -
 3. colectivă
- amplasament :
 1. izolată
 2. cuplata
 3. insiruită
- volumetrie:
 1. locuințe individuale, unifamiliale
 2. ansambluri rezidențiale – locuințe multifamiliale cu max. trei niveluri,
 3. locuințe colective - blocuri

Art.2 Tipuri de subzone funcționale

Zona pentru locuințe este compusă din următoarele zone și subzone de tipuri de locuire

A) LI – Zona pentru locuințe individuale S/D + (P,P+1, P+1+M, P+1E)

LIP - Subzona de locuințe individuale permanente

LIPte – tradiționale existente – înălțime - „S+ P”, „P”

LIPtp - de factura tradițională propuse- înălțime - S/D+(P; P+M)

LIPc e/p- contemporane existente/propuse

– nivel de înălțime _ S+ (P; P+M; P+1E; P+1E+M)

LIT –Subzona de locuințe individuale temporare (locuințe de agrement)

LITt e/p – de factura tradițională-existente/propuse

-nivel de înălțime - S/D+(P; P+M)

LITc e/p – contemporane - existente/propuse

– nivel de înălțime _ S+ (P; P+M; P+1E; P+1E+M)

B) LC – Zona de locuințe colective S/D + (P+2 - P+4)

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, zona fiind compusă din :

a. locuințe individuale LI :

- locuințe individuale permanente LIP
- locuințe individuale temporare LIT

b. locuințe colective LC

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

1. Sunt permise următoarele funcțiuni complementare:

- institutii publice si servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei si subzonei

Art.5 Utilizări permise

Este permisă amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale permanente sau locuințe pentru maxim 2 familii;
- locuințe temporare cu maxim S+ P+1E+M;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit;
- instituții publice, comerț, servicii, dotări de cultură, culte, sedii de firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- construcții gospodărești anexe;
- spații verzi;
- piste biciclisti
- accese auto, spații pentru parcare.

Art.6 Utilizări permise cu condiții

1. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, activități productive cu următoarele condiții:
 - a. să nu genereze transport greu;
 - b. să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
 - c. să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri,ș..
2. La autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor din zona drumurilor publice se va solicita avizul organelor de specialitate interesate.
3. La autorizarea executării construcțiilor *din subzonele*,
ROMANESTI:
COLONIA FABRICII: LIPc1p, LIpt3e, LC3e, LIpt5e, LIpt6e
4. La autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea prevederilor capitolului VI.2.- Zone construite protejate, din prezentul regulament.

Art. 7 Interdicții temporare

1. Serviciile și dotările publice se amplasează în urma elaborării și aprobării unor PUZ-uri sau PUD-uri, după caz.
2. Interdicțiile temporare de construire își pierd valabilitatea în momentul încetării cauzelor care le-au instituit.

Art.8 Interdicții definitive

1. Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
2. Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - a. locuire colectivă multietajată (cu peste trei niveluri terane);
 - b. industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - c. comerț și depozitare en-gros;
 - d. conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă respectivă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc) și în raport cu riveranii.
 - e. locuințe de orice fel în zona de protecție a cimitirului existent.
3. În zonele de protecție ale canalelor de desecare și cursurilor de apă, din intravilan, marcate ca atare în planșa de reglementări, nu sunt admise decât construcții anexe.

Cap.3 Condiții de amplasare, și conformare a clădirilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.9 Orientarea față de punctele cardinale

1. Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.
2. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate. (alin.1, art.3, anexa la OMS119/2014).
3. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (alin.2, art.3, anexa la OMS119/2014).
4. Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.
5. Pentru restul funcțiunilor se instituie următoarele condiții și recomandări privind orientarea față de punctele cardinale:
 - a. construcții administrative: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
 - b. construcții comerciale: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare;
 - c. construcții de cult: condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;
 - d. construcții de cultură: se recomandă ca spațiile de lectură și sălile de expunere să fie orientate nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă;
 - e. construcții de învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;

- f. construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:
 - i. laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
 - ii. cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
 - iii. dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;
- g. construcții de agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est;

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice, prevăzute pentru traversarea intravilanului între gardurile sau construcțiile amplasate în aliniament, care sunt de 24 m în cazul DJ și 20 m în cazul DC.
2. În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea , cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:
 - a. Semnalizări rutiere;
 - b. Traversări pietonale;
 - c. spații de parcare.
3. În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:
 - a. lucrări de echipare tehnico-edilitare;
 - b. panouri publicitare;
 - c. aliniamente plantate;
 - d. structuri de susținere a iluminatului public;
 - e. spații de parcare;
 - f. podețe.
4. În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

Art.11 Amplasarea față de aliniament

1. Construcțiile de locuințe autorizate pentru completarea sau înlocuirea celor existente, vor fi amplasate în aliniamentul celor existente.
2. Construcțiile destinate comerțului, serviciilor și unităților de mică producție nepoluantă, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Construcțiile se pot amplasa pe limita laterală a loturilor, situație în care este obligatoriu asigurarea unui acces auto la parterul clădirii de minim 3 m lățime, sau conform tipologiei existente pe loturile vecine, în cazul locuințelor.
2. Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

3. Pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și /sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG ci le vor nuanța.
4. Amplasarea față de limita laterală va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.
5. În cazul retragerii față de limita laterală și dacă morfologia zonei nu impune altfel, construcțiile cu vedere directă spre o parcelă de locuit, se vor retrage cu cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii propuse.
6. În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.
7. Dacă tipologia zonei nu impune altfel, corpul principal al construcțiilor noi nu va depăși $\frac{1}{2}$ din lungimea parcelei. După această limită se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele mici, parter, cu maxim 3 m înălțime putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate.
8. Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea însoririi și intervenției în caz de incendiu.
9. Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei, să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii (demonstrată prin desfășurări și perspective stradale cuprinse în proiectul pentru autorizarea construcției).
10. În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (alin.1, art.15, anexa la OMS119/2014).
11. În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (alin.2, art.15, anexa la OMS119/2014).

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 Accese carosabile

1. Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m; în situația clădirilor majore (publice) cu front continuu, accesibilitatea auto se va adapta contextului.

2. În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
3. Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

Art. 14 Accese pietonale

1. Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.
2. Se vor asigura accese directe în interiorul parcelelor.
3. În cazuri excepționale în care nu se pot asigura condițiile alin.2 din articolul precedent, sau între cota curții și cota de acces există o diferență mai mare de 0,5 m se va asigura un acces pietonal de intervenție cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea minimă de 1,90 m.
4. Accesele pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.15 Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

1. Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii ce folosesc surse de energii regenerabile.
2. În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.
3. În situația inexistenței rețelelor publice, echiparea se poate face temporar în sistem individual, cu condiția ca soluțiile să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
4. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor saubeneficiar.
5. Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.

Art.16 Sisteme individuale de echipare edilitară

1. Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să

aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor (alin.2, art.27, anexa la OMS119/2014).

2. Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri
3. riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă (art.30, anexa la OMS119/2014).
4. Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate (art.34, anexa la OMS119/2014).
5. Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor (lit.e, art.38, anexa la OMS119/2014).
6. Pot constitui sisteme proprii tehnico-edilitare: pompele de căldură, panourile solare și cele fotovoltaice, sisteme eoliene de mici dimensiuni, domestice (cu condiția protecției la zgomot) și altele asemenea din cadrul tehnologiilor noi.

Art.17 Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficia, partial sau integral, in conditiile contractuale incheiate cu consiliile locale.
2. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
3. Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Art.18 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice, si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea comunei Tomesti.
2. Rețelele de energie electrică, si telefonie sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
3. Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

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

Art.19 Parcelarea

1. Conform art.30 din R.G.U, parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului, doar în baza unui proiect PUZ sau PUD.
2. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front stradal de minim 8 m pentru clădirile înșiruite, și de minim 12 m pentru clădirile izolate sau cuplate.
 - b. suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minim 400 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - c. Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
3. Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin (2)
4. Se vor identifica condițiile de construibilitate ale terenurilor astfel încât: să fie ferite de riscul surpării și alunecării; să fie ferite de riscul inundațiilor; să fie ferite de influența nocivităților provenite de la obiectivele economice și alte surse de poluare; să permită dezvoltarea normală a plantațiilor de protecție; să permită realizarea în condiții igienice a alimentării cu apă și evacuării apelor uzate; să permită valorificarea la maximum a cadrului natural.
5. Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, de panta terenului, de orientare, de însorire, de curenții de aer, de prezența unui curs de apă, de alinieri, fronturi și retrageri de la stradă, de numărul de clădiri.
6. În cadrul zonelor de locuințe unifamiliale este interzisă dezmembrarea ulterioară a parcelei în loturi mai mici de 500 mp. De asemenea este interzisă unificarea ulterioară a mai multor loturi în cadrul zonelor de locuințe unifamiliale, în vederea amplasării de locuințe colective.
7. Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să fie mai mici de 12 m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9 m lățime.

Art.20 Înălțimea construcțiilor

1. Conform art. 31 din R.G.U., autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
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 P.U.Z., aprobat conform legii.
4. Regimul de înălțime al construcțiilor pentru subzonele funcționale este următorul:
 - A) LI – Zona pentru locuințe individuale S/D + (P, P+1E, P+1E+M)
Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp :

- LIP - Subzona de locuinte individuale permanente:
LIPte – traditionale existente – „S+ P”, „P”
LIPtp - de factura traditionala propuse - S/D+(P; P+M)
LIPc e/p- contemporane existente/prop – S/D+ (P; P+M)
- LIT–Subzona de locuinte individuale temporare (locuinte de agrement)
LITt e/p - de factura traditionala-existente/propuse – S/D+(P; P+M)
LITc e/p contemporane-existente/propuse S+(P; P+M)

Pentru parcele cu suprafata mai mare sau egala cu 1000 mp

- LIP - Subzona de locuinte individuale permanente:
LIPte – traditionale existente – „S+ P”, „P”
LIPtp - de factura traditionala propuse - S/D+(P; P+M; P+1E; P+1E+M)
LIPc e/p- contemporane existente/prop – S/D+ (P; P+M; P+1E; P+1E+M)
- LIT–Subzona de locuinte individuale temporare (locuinte de agrement)
LITt e/p - de factura traditionala-existente/propuse – S/D+(P; P+M; P+1E; P+1E+M))
LITc e/p contemporane-existente/propuse S+(P; P+M; P+1E; P+1E+M)

B) LC – Zona de locuinte colective S/D + (P+2 - P+4)

5. Înălțimea maximă măsurată la streșină nu va depăși 4 m în niciun punct de pe conturul construcției (excepție făcând casele cu demisol, în zonele în care acestea sunt specifice).
6. Înălțimea maximă la coamă, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi între: - 7 și 9 m.
7. În cazul unor plombări, se vor respecta înălțimile clădirilor învecinate.
8. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere :
 - a) protejarea și punerea în valoare a ineditului natural, a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistica a zonei.
 - b) Respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform OMS 536/1997) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Art.21 Aspectul exterior al construcțiilor

1. Dispoziții generale:

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- b. 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.

- c. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
 - d. Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale;
 - e. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate cu același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
 - f. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;
 - g. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale.
2. Prescripții referitoare la fațade:
- a. Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială;
 - b. Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi.
 - c. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;
 - d. Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor (marmură, travertin, etc), la clădiri care nu au folosit astfel de materiale înainte. Noblețea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
 - e. Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior.
 - f. Este interzisă prelungirea burlanelor construcțiilor amplasate la frontul stradal, pe zonele verzi, pentru evacuarea apei de ploaie direct în rigolele stradale deschise. Evacuarea se va face doar prin rigole deschise sau acoperite proprii, amenajate între construcții și rigola principală stradală.
 - g. În subzonele existente, clădirile noi vor ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și frontonurilor învecinate existente, de cadența, raportul plin-gol și caracteristicile clădirilor existente, surprinse și în anexa 3 la Memoriul General al prezentului PUG.
3. Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:
- a. Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
4. Prescripții referitoare la acoperișuri:
- a. La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
 - b. La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 40-45°.
 - c. Învelitorile clădirilor principale din subzonele LI vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest tip de material, cu obligația de a

- folosi același tip de tablă sau la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fațadele dinspre interiorul parcelei.
- d. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tehnologie de acoperiș;
 - e. Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperișuri în terasă pe o distanță de 20 de m de la aliniamentul stradal în subzona LI.
5. În toate cazurile de detaliere prin PUZ sau PUD, după caz, se va urmări obligatoriu *caracterul unitar* al cartierului și zonei respective prin introducerea în regulamentele aferente documentațiilor de detaliere a următoarelor aspecte:
- a. tipul de acoperiș permis, materiale din care se execută, gama cromatică și eventuale interdicții;
 - b. precizarea pantelor admise în cazul șarpantei și recomandări sau restricții privind poziția coamei principale a acesteia;
 - c. înălțime maximă la cornișă;
 - d. norme de conformare a fațadelor, în ceea ce privește proporțiile dominante, raportul plin-gol, etc.;
 - e. stabilirea unei game cromatice unitare pentru subzonele aferente și menționarea tipurilor de materiale/finisaje permise.

Art.22 Intervenții la construcții

1. Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.
2. Intervențiile la structura de rezistență a clădirilor se va autoriza doar în condițiile și pe baza Avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

Art.23 Întreținerea construcțiilor

1. Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

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

Art.24 Parcaje

1. Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr.5 la RGU, preluată în anexa nr.3.5. la prezentul regulament.
2. Excepție de la aliniatul precedent fac autorizațiile pentru clădirile de utilitate publică, pentru care se pot autoriza, cu acordul consiliului local, spații de parcare amplasate pe terenuri din domeniul public.
3. Se recomandă rezolvarea unor parcaje grupate, în caz de nevoie, în zone care permit această rezolvare și conform studiilor specifice; se interzic rezolvările de parcaje în detrimentul aliniamentelor de arbori stradali.

4. Zone de staționare a vehiculelor sunt permise doar în cazul stațiilor pentru transportul în comun.

Art.25 Spații verzi și plantate

1. În toate subzonele care formează zona de locuințe, spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face cu diminuarea minimă a acestor suprafețe.
2. În cadrul noilor parcelări, minim 5% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde public.
3. La autorizarea construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuințe se va avea în vedere asigurarea următoarelor norme de alocare a unor suprafețe cu destinație de spațiu verde și plantat:
 - a. pentru construcții comerciale: 2-3% din suprafața totală a terenului;
4. Se recomandă ca în fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Art.26 Spații libere

1. Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
2. Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) se recomandă a fi amenajate peisager sau urban.

Art.27 Împrejmuiri

1. Împrejmuirile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:
 - a. configurația;
 - b. elementele funcționale;
 - c. elementele formale.
2. Împrejmuirile spre stradă se vor conforma tipologiilor întâlnite în localitate; înălțimea acestora nu va depăși 2 m.
3. Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).
4. Împrejmuirile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, pot fi transparente și vor avea înălțimea de 2 m.
5. Împrejmuirile cuprinse în zonele construite protejate vor fi conformate tipologiilor tradiționale și vor fi din materiale tradiționale (zidărie, lemn, fier forjat).

3.6 Indicatori teritoriali maximali

Art.28 Procentul de ocupare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor în zona de locuințe se va face cu respectarea obligatorie a valorii maxime a procentului de ocupare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională în parte.
2. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzonele: *LIP, LIT*, sunt următoarele:

POT maxim =30% pentru cladiri cu maxim 3 niveluri supraterrane

- POT maxim = 20% pentru cladiri cu mai mult de 3 niveluri supraterane
3. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzonele LC, sunt următoarele
- POT maxim = 40%.

Art.29 Coeficientul de utilizare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu respectarea obligatorie a valorii maxime a coeficientului de utilizare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională în parte. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzone este următoarea:

LIP, LIT

CUT max 0,9 pentru cladiri cu maxim 3 niveluri supraterane.

CUT max 2 pentru cladiri cu mai mult de 3 niveluri supraterane

LC

CUT max 1,05

POT maxim pentru zona predominant rezidentiala = 40% si CUT maxim = 1,2 pentru cladiri de locuit in regim de maxim 3 niveluri supraterane

IV. 3 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Cap 1. Generalități

Art.1 Caracterul zonei

1. Zona pentru instituții publice și servicii a comunei Tomesti cuprinde în general funcțiuni menite să asigure viața cotidiană a populației comunei, destinate administrației, învățământului, cultelor, sanatare, comerț, amplasate în subzone.

Art.2 Tipurile de subzone funcționale

1. Subzonele funcționale din cadrul zonei de institutii publice si servicii sunt:
- a. *ISp* – subzona de institutii si servicii publice
 - b. *IStr* – subzona de servicii teritiare
 - c. *ISt* - subzona de servicii de turism
2. Din subzona de institutii si servicii existente ISpe-, IStr, Iste, fac parte:
- a. PRIMARIA
 - b. POLITIA
 - c. DISPENSARUL UMAN
 - d. SCOALA CL I-VIII
 - e. CAMIN CULTURAL
 - f. BISERICA ORTODOXA
 - g. BISERICA BAPTISTA
 - h. BISERICA PENTICOSTALA
 - i. PENSIUNI
 - j. SPATII COMERCIALE, ALIMENTATIE PUBLICA

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

1. Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii si este compusa din:

- terenuri și construcții pentru toate instituțiile publice și servicii

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuințe
- accese pietonale, carosabile, parcaje
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate;

Cap 2 - Utilizare funcțională a terenurilor in cadrul zonei si subzonei

Art.5 Utilizări permise

- In zona IS utilizarile permise sunt constructii administrative, financiar-bancare, comerciale, de cult, pentru cultura, destinate invatamantului, sanatatii si turismului, precum si functiunile lor complementare.
- Este permisă amplasarea de spații verzi amenajate și perdele de protecție.
- Este permisă amplasarea de locuințe individuale si colective

Art.6 Utilizări permise cu condiții

1. Localurile care comercializeaza bauturi alcoolice sunt admise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100 m fata de institutiile sanitare, scoli si de biserici.
2. Se admit functiuni comerciale si servicii in urmatoarele conditii:
 - i. Sa nu genereze transport greu
 - ii. Sa aiba posibilitatea de a asigura in parcela proprie stationarera autovehiculelor aferente acestei functiuni (cf. Normelor)
 - iii. Sa fie activitati nepoluante, fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri, etc.
3. Autorizarea construcțiilor aflate în zona drumurilor publice se va face cu avizul deținătorilor de drum.
4. *În subzonele: ISs2e, ISt9e, ISs12p, ISp36e, ISst36e, aflate în zona cu risc natural la inundații, la autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea condițiilor speciale cuprinse în capitolul VII.1 – Zone cu risc natural la inundații, din prezentul regulament.*

Art.7 Interdicții temporare

1. Se instituie interdicție temporară de construire, in zonele noi introduse in intravilan, până la aprobarea unui PUZ, sau PUD, asupra subzonelor funcționale.
2. Interdicția se va ridica odata cu aprobarea PUZ-ului sau PUD-ului pentru zona studiata.

Art.8 Interdicții definitive

1. Este interzisă amplasarea unor construcții care prin funcțiile care le adăpostesc pot implica riscuri tehnologice grave, poluarea aerului, apei sau solului sau sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.

2. Este interzisa amplasarea constructiilor si amenajarilor care prin natura lor, volumul aspectul si importanta lor, sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.
3. Este interzisă amplasarea de depozite de materiale si marfuri pentru vanzare en- gros, depozite de combustibili, casare autovehicule, depozit de deseuri.
4. Panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament sau parcuri, sau pe cladirile declarate cu identitate culturala.
5. Este interzisă amplasarea de unități industriale și producție agrozootehnică
6. Este interzisă amplasarea oricarei constructii in interiorul perimetrului de protectie al forajelor de apa.

Cap.3 Condiții de amplasare, echipare și conformare a cosntructiilor

1. Condițiile de amplasare a constructiilor din zonele de institutii si servicii, vor respecta prevederile RLU, tinand cont de subzonele pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire.
2. La amplasarea dotarilor se va tine cont de destinatia acestora si de suprafetele polarizatoare si razele de deservire conform normelor in vigoare.
3. In cazul unitatilor de alimentatie publica si a discotecilor, se va obtine obligatoriu acordul de mediu de la Agentia de Protectie a Mediului.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.9 Orientarea față de punctele cardinale

1. La autorizarea executării construcțiilor se va ține cont de orientarea clădirilor conform prevederilor Anexei nr.3.3. la prezentul regulament.
2. Conform art 24 din RGU, se recomanda: pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar – bancare, comerciale, orientarea spațiilor destinate publicului și a birourilor sa se faca astfel incat sa se asigure insorirea :spre sud, sud-est sau sud-vest.
3. Constructiile care vor avea spatii de lectura si Sali de expunere vor fi orientate : nord, nord – est, nord -vest. Unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a acestora, rezolvarile de fatada vor evita insorirea (parasolare, etc).
4. Pentru constructiile de invatamant – toate categoriile- orientarea salilor de clasa va fi: sud, sud-est, sud – vest.
5. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoarele se vor orienta nord
6. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
7. Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est si sud-vest
8. Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
9. Pentru toate categoriile de constructii de turism, spațiile destinate depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare se recomandă a fi amplasate spre nord.
10. Pentru corpurile de cazare se va respecta obligativitatea ca toate încăperile de locuit să fie însorite 1 ½ ore la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

1. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de-a lungul drumurilor publice se va face cu respectarea zonelor drumurilor (ampriza , fasii de siguranta si de protectie) , cuprinse în legislația în vigoare și menționate în anexa 3.14. la prezentul regulament.
2. În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu acordul deținătorilor de drum a lucrărilor și amenajărilor destinate:
 - a. semnalizărilor rutiere
 - b. amenajărilor de trotuare pietonale
 - c. spații de parcare
 - d. traversări de rețele tehnico-edilitare.
3. În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul deținătorului de drum, lucrări și amenajări destinate:
 - a. echipării edilitare
 - b. Spații verzi
 - c. parcaje
 - d. panouri publicitare
 - e. stații de carburanți (inclusiv funcțiuni complementare : magazine-restaurante etc).

Art. 11 Amplasarea față de aliniament

1. Acolo unde există un regim de aliniere existent și condițiile de temă nu impun altfel, construcțiile noi se amplasează la aliniamentul celor existente.
2. Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
3. Stabilirea amplasamentului construcțiilor față de aliniament se va face prin PUZ sau PUD, după caz.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Poziția clădirilor în interiorul parcelei se va stabili prin PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea următoarelor condiții minime:
 - a. respectarea servituții vederii directe și piezișe conform Codului civil;
 - b. respectarea distanțelor minim necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului teritorial de pompieri;
 - c. respectarea normelor de insorire si iluminat natural;
 - d. distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar cel puțin de 3 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 Accese carosabile

1. Numărul și dimensionarea acceselor carosabile de va stabili prin PUZ sau PUD, după caz, însă cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. acces carosabil direct din drumul public;
 - b. respectarea Anexei nr.4 la RGU;
 - c. avizul deținătorului de drum.
 - d. Completare

Art.14 Accese pietonale

1. Numărul și dimensiunile acceselor pietonale se va stabili prin PUZ sau PUD,
 - a. respectând următoarele condiții:
 - b. acces direct din drumul public;
 - c. accesul în conformitate cu destinația clădirii.
2. Accesele pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu handicap și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la rețelele de canalizare și de distribuție energie electrică.
2. De la alin.1 se poate face derogare pentru toate tipurile de construcții, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la racordarea și la extinderea rețelei existente și/sau mărirea capacității ei, dacă aceasta nu este suficientă pentru a putea primi noi consumatori.
3. Lucrările de racordare sau branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar sau investitor.
4. Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu, se vor amplasa subteran.

Art.16 Realizarea de rețele tehnico- edilitare

1. Extinderea de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se poate realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.
2. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de iunvestitor sau de beneficiar.
3. Rețelele de alimentare cu energie electrica și CATV vor fi amplasate subteran.
4. In situatia in care o constructie noua destinata serviciilor sau institutiilor publice se amplaseaza intr-o zona ce nu dispune de retea de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere se admite:
 - a. Alimentarea cu apa din puturi, conditionat de asigurarea igienei generale si protectiei sanitare a sursei, in raport cu eventualele surse de poluare.
 - b. Evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, cf. Normativelor in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare
 - c. Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile de mai sus, sunt neconstruibile.

Art.17 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de echipare tehnico-edilitară aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.
2. Îndiferent de forma de finanțare a execuției lucrărilor prevăzute la alin.1, acestea intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

Art.18 Parcelarea

1. Forma și dimensiunile parcelelor vor fi stabilite de obicei prin PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor art.30 din RGU.

Art.19 Înălțimea construcțiilor

1. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită de obicei prin PUZ sau PUD, în condițiile art.31 din RGU.

Art. 20 Aspectul exterior al construcțiilor –

1. Aspectul exterior al construcțiilor va fi reglementat prin PUZ și PUD, după caz, avându-se în vedere stabilirea unor criterii de apreciere legate de:
 - a. conformarea construcțiilor
 - b. materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
 - c. culorile ansamblului și ale detaliilor
 - d. conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.
2. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
3. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu aceasta.
4. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Art.21 Întreținerea construcțiilor

- Proprietarii imobilelor sunt obligați să-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejurări, etc.)

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

Art.22 Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr.5 din RGU, preluată în anexa nr. 3.5. la prezentul regulament.
2. Condițiile și caracteristicile spațiilor de parcare vor fi stabilite prin PUZ sau PUD, după caz.
3. Staționarea vehiculelor destinate aprovizionării cu marfă: vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.

Art. 23 Spații verzi și plantate

1. Autorizarea executării construcțiilor va fi acordată numai cu respectarea asigurării de spații verzi și plantate conform Anexei nr. 6 din RGU, preluată în anexa 3.6. la prezentul regulament.

2. Conformarea și dimensionarea de spații verzi va fi stabilită prin PUZ sau PUD, după caz.
3. Se recomandă prevederea a min 15% din fiecare teren destinat acestei zone pentru organizarea spații verzi.

Art. 24. Spatii libere

1. Spatiile libere private se vor amenaja peisager.

Art. 25 Împrejmuiri

1. Împrejmuirile aflate pe aliniament vor fi transparente, din gard viu sau decorative.
2. Tipul împrejmuirilor de va stabili prin PUZ sau PUD, după caz.

3.6 Indicatori teritoriali maximi

Art.27 Procentul de ocupare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu respectarea valorii maxime a procentului de ocupare a terenului stabilit pentru fiecare subzona in parte.
2. Procentul de ocupare a terenului se va stabili prin studii de fezabilitate sau PUZ, acolo unde acest lucru este necesar.
3. Procentul maxim de utilizare a terenului POT este de 50 %.

Art.28 Coeficientul de utilizare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar cu respectarea valorii maxime a coeficientului de utilizare a terenului stabilit pentru fiecare subzona in parte.
2. Coeficientul de utilizare al terenului se va stabili prin studii de fezabilitate sau PUZ, acolo unde acest lucru este necesar.
3. Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT este 2.

IV. 4 – I ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE, AGRO-INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Cap 1.Generalități

Art.1 Caracterul zonei

Caracterul zonei este determinat de terenuri destinate producției și depozitării, necesare susținerii economice a populației.

Art. 2 Tipurile de subzone funcționale

In cadrul zonei pentru unitati industriale, agro-industriale si depozitare sunt urmatoarele subzone:

- a. *lpd* –subzona de unități industrial- productive si de depozitare
- b. *lad* –subzona de unități agro- industriale si de depozitare

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este data de unități industriale, agro-industriale și de depozitare.

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei :

1. serviciile comerciale legate de activitatea productivă
2. spații verzi amenajate
3. accese pietonale, carosabile, parcaje
4. căi de circulație rutieră importante.
5. Rețele tehnico edilitare si constructii aferente

Cap. 2 Utilizare funcțională a terenurilor in cadrul zonei si subzonei

Art.5 Utilizări permise

1. Este permisă amplasarea oricăror tipuri de unități destinate industriei, agro-industriei, și depozitării nepoluante.
2. Este permisă amplasarea unităților complementare destinate comerțului și serviciilor.
3. Este permisă amplasarea de statii de comercializare produse petroliere
4. Este permisă amplasarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

Art.6 Utilizări permise cu condiții

1. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor publice se va face cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
2. Amplasarea construcțiilor în vecinătatea digurilor se va face cu respectarea zonei de protecție a digului și cu avizul administratorului amenajării.
3. .

Art.7 Interdicții temporare

1. Se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea unui PUZ, pentru următoarele UTR-uri :
 - a. la

Art.8 Interdicții definitive

1. Este interzisă amplasarea unor unități care pot constitui factori de risc tehnologic sau pot produce poluarea aerului, apei sau a solului.
2. Este interzisă amplasarea de deșeuri industriale.
3. Este interzisă amplasarea de locuințe.

Cap.3 condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.9 Orientarea față de punctele cardinale

1. Orientarea spațiilor destinate depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare se va face spre nord.
2. Orientarea spațiilor destinate birourilor sau serviciilor publice se va face spre sud, sud-est sau sud-vest.

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

1. Noile construcții vor ține cont de zonele de protecție a tuturor arterelor clasificate de circulație rutieră, atât existente cât și propuse, prevăzute în legislația în vigoare, menționate și în anexa nr. 3.14 la prezentul regulament.
2. În zona de protecție a drumurilor publice se pot amplasa, cu avizul deținătorului de drum, următoarele:
 - a. lucrări edilitare
 - b. spații verzi
 - c. parcaje
 - d. panouri pentru reclame
3. În zona de siguranță a drumului se pot autoriza cu avizul și autorizarea specială a deținătorului de drum următoarele:
 - a. trotuare
 - b. instalații de semnalizare
 - c. traversări de rețele edilitare.

Art.11 Amplasarea față de aliniament

1. Poziția clădirilor față de aliniament se va stabili prin PUZ, sau PUD, după caz pentru toate subzonele funcționale propuse.
2. Pentru subzonele existente sau propuse prin conversie, poziția față de aliniament se va stabili după criterii funcționale.
3. Se recomandă în situația retragerii față de drumurile publice, ca poziția clădirilor să respecte aceeași retragere pentru întreg tronsonul liniar al unui drum public, în vederea organizării fronturilor stradale într-un mod unitar.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta prevederile Codului civil referitoare la vecinătăți și ale normelor PSI.
2. Poziția clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va stabili prin PUZ, sau PUD, după caz pentru toate subzonele funcționale propuse.
3. Pentru zonele cu PUZ aprobat, se vor respecta prescripțiile specifice din documentațiile respective.
4. În orice situație, distanța minimă dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 Accese carosabile

1. Se vor asigura accese carosabile directe din drumurile publice, dimensionate
2. astfel încât să permită accesul autoutilitarelor de intervenție în caz de incendiu.
3. Numărul acceselor necesare pentru realizarea acceselor carosabile din drumurile publice se va face cu avizul de specialitate al deținătorilor de drum.

Art.14 Accese pietonale

1. În toate cazurile posibile, se vor prevedea în profilele stradale piste de bicicliști.
2. Se vor asigura accese pietonale directe din drumul public, în conformitate cu destinația și importanța clădirilor.

3. Accesele la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace de deplasare specifice.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.16 Racordarea la rețelele tehnico- edilitare existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, de canalizare și energie electrică.
2. De la prevederile alin.1 se pot face derogări dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când ea are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască alte rețele.
3. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

Art.17 Realizarea de rețele edilitare

- Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

Art.18 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de echipare edilitară aflate în serviciul public aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.
2. Lucrările prevăzute la alin.1, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

Art.19 Parcelarea

1. Forma și dimensiunile parcelelor se va stabili prin PUZ sau PUD, după caz.
2. Se recomandă ca parcelele destinate industriei și depozitărilor să nu fie mai mici de 2 500 mp.
3. Parcelele noi obținute în urma parcelărilor sau dezmembrărilor vor trebui să respecte prevederile art.30 din RGU.

Art.20 Înălțimea construcțiilor

1. Înălțimea construcțiilor se va stabili în general în funcție de necesitățile tehnologice.
2. Se recomandă ca regimul maxim de înălțime să fie de P+2E, cu nivele la scara zonei, sau înălțime echivalentă cu P+2E, considerând un nivel de max. 3,50 m înălțime.
3. În zonele nereglementate, înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin PUZ.

Art.21 Aspectul exterior al construcțiilor

1. Aspectul exterior al clădirilor va fi în conformitate cu funcțiunea și importanțelor.
2. În subzonele ID4e, ID5p și IDms5e aspectul exterior al clădirilor va ține cont de amplasarea în imediata apropiere de zone de locuit, evitând neconcordanța din punct de vedere al încadrării în zonă.

3. La eliberarea certificatului de urbanism, se va avea în vedere determinarea aspectului clădirilor din următoarele puncte de vedere:
- a. conformarea construcției
 - b. materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
 - c. culorile ansamblului și ale detaliilor
 - d. conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Art.22 Intervenții la construcții

Orice intervenție structurală la clădiri se va aviza de către Inspectoratul de Stat în Construcții.

Art.23 Întreținerea construcțiilor

Toți proprietarii sunt obligați să-și întrețină fațadele și elementele vizibile din spațiul public, ce participă la ambianța publică.

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

Art.24 Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de
2. parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe parcelele construcției.
3. Configurația locurilor de parcare și numărul lor se va stabili prin PUZ, sau PUD, după caz, în conformitate cu normele Anexei nr. 5 la RGU preluată în anexa 3.5. la prezentul regulament.
4. Se interzice amplasarea de locuri de staționare a vehiculelor mari și medii pe domeniul public. Toate unitățile de producție vor avea obligatoriu asigurate locurile de staționare auto în parcela proprie.

Art.25 Spații verzi

Se vor asigura în toate cazurile, spații verzi cu rol de protecție reprezentând minim 20% din suprafața parcelei.

Art.26 Spații libere

Spațiile libere private se vor amenaja peisager.

Art.27 Împrejurimi

Împrejurimile vor fi conformate necesităților tehnologice, iar pentru cele noi propuse, se vor stabili prin PUZ, sau PUD – după caz.

Art.28 Procentul de ocupare al terenului

1. Procentul de ocupare al terenului se va stabili de regulă prin PUZ.
2. Pentru subzonele existente, procentul de ocupare al terenului va fi stabilit prin studii de fezabilitate.
3. În toate zonele, POT max nu va depăși 55%.

Art.29 Coeficientul de utilizare al terenului

- a. Coeficientul de utilizare a terenului se stabilește prin PUZ sau studii de fezabilitate, după caz.

- b. Se recomandă ca acest coeficient să nu depășească valoarea 1.

IV.5 CC – ZONA PENTRU CĂI DECOMUNICAȚIE

Cap.1 Generalități

Art.1 Caracterul zonei

1. Zona este destinată în principal comunicației terestre, rutiere, din cadrul intravilanului și conține amenajarea căilor de comunicație pentru toți participanții la trafic: autovehicule, cicliști și pietoni inclusiv cei cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.
2. *Drumurile:*
 - a. Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile clasificate tehnic în autostrăzi, drumuri express, drumuri județene, drumuri comunale și în cazul mediului rural străzi principale și secundare.
 - b. Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție (alin.3, art.2, OG43/1997).
 - c. Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiunea transversală, măsurată în proiecție orizontală.
 - d. Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului, destinate amplasării semnalizărilor rutiere, a plantațiilor sau altor activități și amenajări legate de exploatarea drumului.
 - e. Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan.
 - f. Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism, cu avizul administratorului drumului (alin.3, art.19, OG43/1997).
3. *Străzile:*
 - a. Ierarhizarea străzilor din intravilanul propus s-a făcut după criterii rurale, acestea fiind categorisite în străzi principale și străzi secundare.
 - b. Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate (alin.1, art.19, OG43/1997).

Art. 2 Tipuri de subzone funcționale

1. Zona are în componență următoarele tipuri de subzone funcționale:
 - a. CCE – subzona pentru căi de comunicație rutieră, existentă, ce cuprinde întreaga rețea existentă de străzi aparținând domeniului public, de toate categoriile și înscrisă în toate UTR-urile din cadrul trupului principal al intravilanului și al trupurilor izolate, conform legislației învigoare;
 - b. CCp – subzona pentru căi de comunicație rutieră, propusă, ce cuprinde toate străzile noi propuse, ce vor deveni ulterior domeniu public; (în zone cu PUZ)
2. Subzona de căi de circulație rutiere existente- CCE:
 - a. Drumul județean DJ 684 al cărui traseu traversează teritoriul administrativ al comunei Tomești de la nord la sud.
 - b. Drumuri comunale:
 - I. Drum comunal DC 108 Românești – Curtea;
 - II. Drum comunal DC 114 Tomești – Baloșești;
 - III. Drum comunal DC 116 Luncanii de Sus – Zolt;
 - IV. Drum comunal DC 117 Luncanii de Jos – Luncanii de Sus
 - c. Drumuri de exploatare :
Drumuri de exploatare, agricole și forestiere ce fac legături între diverse zone și localități, drumuri nemodernizate ;
3. Străzi in intravilan:
 - a. Străzi existente modernizate recent (loc. Românești),
 - b. Străzi existente nemodernizate;

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

1. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație și unități de transporturi aferente.
2. Se păstrează funcțiunile actuale ale subzonelor

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

În toate subzonele sunt admise rețelele tehnico-edilitare.

Cap. 2. Utilizarea funcțională a terenurilor in cadrul zonei si subzonei

Art.5 Utilizări permise

1. Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor auto.
2. Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive. Gardurile vii nu vor depăși 60 cm înălțime.
3. Este permisă amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei, destinate comerțului mic alimentar sau nealimentar.
4. Este permisă amplasarea construcțiilor sau lucrărilor adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Art. 6. Utilizări permise cu condiții

1. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă doar cu avizul administratorului de drum.

2. Se pot executa toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare, și care prin amplasare și funcționare, nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice și se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent.
3. Drumurile județene își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea comunei Tomesti se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat (art.11, OG43/1997).
4. La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
5. Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).
6. În subzonele aflate în zona cu risc natural la inundații, la autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea condițiilor speciale cuprinse în capitolul VII.1 – Zone cu risc natural la inundații, din prezentul regulament

Art. 7 Interdicții definitive

1. Este interzisă autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
2. Este interzisă efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
3. Este interzisă depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
4. Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole (art.5, art.6)
5. Este interzisă executarea de împrejmuiri pe zonele verzi de aliniament ale profilelor stradale.
6. Nu se admite amenajarea de spații de parcare destinate utilajelor agricole în profilele stradale; acestea vor fi parcate doar în curțile gospodărești proprii.
7. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță: mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).

8. Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).
9. În zonele protejate ale localității se va urmări descurajarea sau interzicerea circulației de tranzit, în condițiile legii, prin asigurarea unor trasee de deviere corespunzătoare, cu acordul administratorului drumului și al Poliției rutiere (art.34, OG43/1997).

IV 6 V – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE

Cap.1 Generalități

Art.1 Caracterul zonei

Zona are un pronunțat caracter peisager și de agrement.

Zona cuprinde spațiile plantate din intravilan împreună cu dotările aferente care le deservesc, spațiile amenajate pentru recreere, agrement și odihnă, zone verzi de protecție, zone verzi adiacente cursurilor de apă, pe porțiunile în care traversează intravilanul.

Art.2 Tipuri de subzone funcționale

1. Vp- subzona scuaruri și parcuri cu acces public nelimitat

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

Spații verzi pentru agrement și recreere

Art. 4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

1. Construcțiile specifice agremenului, și recreerii precum și birouri administratie, vestiare și depozite specifice.
2. Retele tehnico-edilitare
3. Stationare vehicule

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.5 Utilizări permise

Amenajarea spațiilor plantate se va realiza pe principii ecologice prin încurajarea folosirii vegetației perene spontane, pentru a favoriza ecosistemele locale și a asigura în viitor costuri de întreținere reduse.

Sunt permise:

1. Lucrări specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
2. Amenajări pentru agrement, recreere, sport, turism, inclusiv dotările aferente.
3. Amenajări specifice zonelor de parcuri și grădini publice: alei pietonale, bănci, pergole, mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă, pavilioane, locuri de joacă și de odihnă.
4. Circulații pietonale, din care unele varosabile ocazional, destinate întreținerii
5. Spații de joacă pentru copii, în orice subzonă funcțională.
6. Amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
7. Lucrările de echipare tehnico-edilitară.
8. Plantații de protecție, între zonele funcționale incompatibile

9. Obiecte de mobilier urban(stalpi de iluminat, banci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc)
10. Spatii verzi de aliniament ale strazilor
11. Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției (alin.1, art.9,L24/2007).

Art.6 Utilizări permise cu condiții

1. În zona de protecție a digului lucrările vor fi autorizate numai dacă nu afectează funcționalitatea acestuia.
2. Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
3. Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
4. Se pot amplasa locuri speciale pentru picnic, doar în arealele special amenajate, conform legii.
5. Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18,L24/2007).
6. Construcții sezoniere mobile pentru activități de conexe de recreere și agrement (comerț și alimentație publică).
7. Accese auto pentru întreținere, intervenții transport de materiale pe sistemul de alei și platforme, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat.
8. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă impact vizual minim, să nu producă poluare fonica sau de altă natură.
9. Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale Tomesti și al Agenției pentru protecția mediului Timiș (alin.2, art.9, L24/2007).

Art.7 Interdicții temporare

- Subzonele de spații verzi propuse se afla într-un regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea studiilor PUZ.

Art. 8 Interdicții permanente

1. Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare, de protecție a mediului, sau schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice în altele decât cele specificate în prezentul regulament.
2. Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire, instituții și servicii, industrie și depozitare.
3. Orice fel de lucrări cu caracter definitiv în zonele rezervate.

4. Orice fel de lucrari de exploatare a terenului, care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala
5. Depozitarea de deseuri
6. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea (art.7, anexa la OMS119/2014): stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 din R.G.U.

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

- Conform art. 18 din R.G.U.

Art.11 Amplasarea față de aliniament

- Conform art. 23 din R.G.U.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform art. 24 din R.G.U.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 Accese carosabile

- Se vor asigura, cu avizul deținătorului de drum, accese carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenția autoutilitarelor în caz de incendiu.

Art. 14 Accese pietonale

1. Se vor asigura în toate cazurile cu puțință piste de bicicliști în profilele stradale și în toate subzonele.
2. Se vor asigura accese pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în subzonele verzi.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 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 energie electrică.
2. De la prevederile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la prelungirea rețelei existente, dacă

aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea rețelelor existente, sau să construiască noi rețele.

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

Art. 16 Realizarea de rețele edilitare

- Extinderea sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

Art. 17 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor de la articolul precedent, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 18 Dotări sanitare minimale obligatorii

- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure (art.8, anexa la OMS119/2014):
 - a. instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - b. W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - c. colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - d. spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - e. bănci și spații amenajate pentru picnic.
 - f. Se va evita depozitarea pe amplasament a deșeurilor provenite din activitățile de întreținere a vegetatiei.

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

Art. 19 Parcelarea

Nu este cazul

Este admisă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru păstrarea coerenței de ansamblu aceasta se va realiza pe baza unui PUZ.

Art. 20 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificatul de urbanism sau prin PUZ, acolo unde este cazul.

Art.21 Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere ca prin aspectul lor, aceste să nu altereze imaginea subzonei. Criteriile de apreciere a aspectului clădirilor sunt:

- a. conformarea clădirilor;
- b. materialele de construcție utilizate la finisaje și învelitori;
- c. culorile ansamblului și detaliilor;
- d. conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Art.22 Întreținerea construcțiilor

- Este obligatorie întreținerea construcțiilor și amenajărilor la un standard urban, în special elementele vizibile din spațiile publice, care participă la atmosfera urbană.

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

Art.23 Parcaje

Conform capitol... pct ...

Art.24 Spații verzi și plantate

1. Spațiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.
2. Construcțiile și amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spațiilor verzi sau plantate.

Art.25 Spații libere

1. Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice.
2. Spațiile libere private vizibile din spațiul public se vor amenaja peisager sau mineral.

Art.26 Împrejurimi

- Se recomandă realizarea de împrejurimi transparente sau din gard viu.

3.6 Indicatori teritoriali maximali

Art. 27 Procentul de ocupare al terenului

- Valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului pentru toate subzonele este de POT max=5%.

Art.28 Coeficientul de utilizare al terenului

- Coeficientul de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă de 0,05.

IV. 7 A- ZONA DE AGREMENT : SPORT SI TURISM

Cap.1 Generalități

Art.1 Caracterul zonei

Zona are un pronunțat caracter de agrement, sport si turism

Art.2 Tipuri de subzone funcționale

As- subzona de sport

At – subzona de turism

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

Zona de agrement si recreere, constand in terenuri destinate activitatilor sportive, si de turism.

Art. 4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

4. Construcțiile specifice agrementului, recreerii, sportului si turismului: birouri administratie, vestiare, dotari sportive si de tursim specifice, cabane, pensiuni casute de vacanta, etc
5. Retele tehnico-edilitare
6. Stationare vehicule

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.5 Utilizări permise

12. Constructii specifice activitatilor sportive (terenuri de sport, stadion, gradene pentru spectatori, birou administratie, vestiare, etc)
13. Constructii si amenajari specifice functiunii de strand (administratie, vestiare, bazine de inot, spatii de alimentatie publica)
7. Constructii si amenajari pentru agrement, odihna, turism, cabane, pensiuni casute de vacanta, etc
14. Amenajari specifice zonelor de parcuri: alei pietonale, bănci, pergole, mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă, pavilioane, locuri de joaca
15. Spații de joacă pentru copii, în orice subzonă funcțională.
16. Amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
17. Lucrările de echipare tehnico-edilitară.
18. Plantatii de protectie, obiecte de mobilier urban(stalpi de iluminat, banci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc)

Art.6 Utilizări permise cu condiții

10. În zona de protecție a digului lucrările vor fi autorizate numai dacă nu afectează funcționalitatea acestuia.
11. Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
12. Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
13. Se pot amplasa locuri speciale pentru picnic, doar în arealele special amenajate, conform legii.
14. Constructii sezoniere mobile pentru activitati conexe recreerii si turismului (comert si alimentatie publica) si activitati de tip camping. Aceste activitati nu sunt permise in zonele aferente terenurilor pentru sport.
15. Accese auto pentru intretinere, interventii transport de materiale pe sistemul de alei si platforme, cu conditia ca acestea sa aiba caracter ocazional si limitat
16. Pot fi luate in considerare conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte, sa faca parte deasemenea din categoria activitatilor admise si sa fie compatibile cu spatiile/ amenajarile / cladirile existente.
17. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.
18. *În subzonele: ZVs5e, ZVa7p, ZVs7p, ZV12p, ZV16e, ZVs25e, ZVs26e, aflate în zona cu risc natural la inundații, la autorizarea executării construcțiilor este*

obligatorie respectarea condițiilor speciale cuprinse în capitolul VII.1 – Zone cu risc natural la inundații, din prezentul regulament.

Art.7 Interdicții temporare

- Subzonele de spații de agrement: sport – turism propuse, se afla într-un regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea studiilor PUZ.

Art. 8 Interdicții permanente

7. Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă , instituții și servicii, industrie și depozitare.
8. Este interzisă amplasarea oricăror construcții definitive.
9. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea (art.7, anexa la OMS119/2014): stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 din R.G.U. și Cap.II.3.1., art 17 din prezentul R.L.U
- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
 - Copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul terenurilor pentru competiții
 - Plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme, ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor de antrenament, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă
- Terenurile de sport în aer liber, vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu batere de maximum 15 grade spre vest sau est.
- Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

- Conform art. 18 din R.G.U. și Cap.II.3.1., art 18 din prezentul R.L.U

Art.11 Amplasarea față de aliniament

- Conform art. 23 din R.G.U. și Cap.II.3.1., art 23 din prezentul R.L.U., și se va realiza cu respectarea configurației arhitecturale existente.
- Retragera construcțiilor din aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform art. 24 din R.G.U., și Cap.II.3.1., art 24 din prezentul R.L.U.
- Amplasarea construcțiilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, se va face astfel încât să nu afecteze stilul peisagistic al spațiilor plantate în care se amplasează.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 Accese carosabile

Conform Cap II.3.2 Art. 25 din prezentul R.L.U.

- Se vor asigura, cu avizul deținătorului de drum, accese carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenția autoutilitarelor în caz de incendiu.
- Se va asigura accesul în zona de agrement fără perturbarea traficului.
- Aleile carosabile se vor reduce la minim, fiind realizate alei pietonale, ocazional carosabile, destinate intervențiilor rapide în caz de necesitate sau întreținerii.

Art. 14 Accese pietonale

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

4. Se vor asigura în toate cazurile cu puțință piste de bicicliști în profilele stradale și în toate subzonele.
5. Se vor asigura accese pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în subzonele verzi.
6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

4. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și energie electrică.
5. De la prevederile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la prelungirea rețelei existente, dacă aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea rețelelor existente, sau să construiască noi rețele.
6. Lucrările de branșare și racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 16 Realizarea de rețele edilitare

- Extinderea sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

Art. 17 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor de la articolul precedent, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 18 Dotări sanitare minimale obligatorii

- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure (art.8, anexa la OMS119/2014):
 - g. instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - h. W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - i. colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - j. spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - k. bănci și spații amenajate pentru picnic.

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

Art. 19 Parcelarea

1. Dezmembrarea unor parcele este permisă numai pe baza unui PUZ.
2. Parcelele noi rezultate vor avea în mod obligatoriu accese carosabile și pietonale directe din drumurile publice.

Art. 20 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificatul de urbanism sau prin PUZ, acolo unde este cazul.
- Construcțiile și amenajările pentru sport vor avea înălțimea P și H max = 5,00 m
- Construcțiile pentru agrement vor avea un regim de înălțime de P+1E / P+M, și înălțimea maximă la cornisa 6m.
- Construcțiile pentru turism vor avea un regim maxim de înălțime D+P+1E+M și înălțimea maximă la cornisa 8 m.

Art.21 Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere ca prin aspectul lor, aceste să nu altereze imaginea subzonei. Criteriile de apreciere a aspectului clădirilor sunt:

- e. conformarea clădirilor;
- f. materialele de construcție utilizate la finisaje și învelitori;
- g. culorile ansamblului și detaliilor;
- h. conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Construcțiile și amenajările prin amplasare, forma în plan și volumetrie, trebuie să se subordoneze zonei și funcțiunilor sale, utilizând materiale cu specific local (piatră, lemn, etc)

Nu se admite placarea soclurilor și fațadelor cu marmură sau materiale ceramice.

Se interzice utilizarea pentru învelitori a următoarelor materiale:

- Azbociment
- Carton astfalt
- Materiale plastice

Tabla zincata sau neagra

Pantele acoperisurilor vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandata tigla de forma, culoarea si dimensiunea celor existente.

Art.22 Întreținerea construcțiilor

- Este obligatorie întreținerea construcțiilor și amenajărilor la un standard urban, în special elementele vizibile din spațiile publice, care participă la atmosfera urbană.

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

Art.23 Parcaje

Conform cap.II.3.5. Art 33

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură parcaje conform destinației clădirii, dimensionate după normele anexei nr. 5 la RGU: Construcții sportive art 5.8 (5.8.1.; 5.8.2.)
- Construcții si amenajari de agrement : art 5.9 (5.9.1.;5.9.2.)
- Construcții de turism art 5.10 (5.10.1.; 5.10.2.)
Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare, si vor fi înconjurate de gard viu.

Art.24 Spații verzi și plantate

Conform cap.II.3.5. Art 34

3. Spațiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.
4. Construcțiile și amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spațiilor verzi sau plantate.
5. Pentru construcțiile de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de destinatie si grad de confort , dar nu mai puțin de 25 % din suprafata terenului.
6. Pentru construcțiile si amenajarile sportive , spatiile verzi si plantate vor fi prevazute in procent de 30 % din suprafata terenului.
7. Se recomanda utilizarea speciilor vegetale locale.

Art.25 Spații libere

3. Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice.
4. Spațiile libere private, vizibile din spațiul public se vor amenaja peisager sau mineral.

Art.26 Împrejurimi

Conform Cap.II.3.5. Art 35

- Se recomandă realizarea de împrejurimi transparente sau din gard viu.
- Aspectul noilor împrejurimi se va adapta specificului zonei.

3.6 Indicatori teritoriali maximi

Art. 27 Procentul de ocupare al terenului

- Valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului pentru zona de agrement: sport si turism este : POT max=40%
- Platformele, parcarile, circulatiile pietonale si carosabile vor ocupa maxim 15 % din suprafata totala a terenului POT maxim = 15 %
- Spatiile verzi vor ocupa maxim 45 % din suprafata totala a terenului : POT max = 45 %

Art.28 Coeficientul de utilizare al terenului

In zona de agrement : sport si turism CUT maxim admis = 1,2

IV. 8 GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Cap.1- Generalități

Art.1 Caracterul zonei

1. Zona conține cimitirele si pietele de pe teritoriul comunei.

Art.2 Tipuri de subzone funcționale

1. Zona este formată din următoarele subzone funcționale:
 - a. Gce – subzonacimitire existente
 - b. Gcp – subzonacimitire propuse, sau extinderi ale celor existente
 - c. Gpe –subzona piete existente

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

Gospodărie comunală –cimitire, piete

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- accese carosabile si pietonale
- parcaje
- spații verzi și plantate;
- echipare tehnico-edilitară.

Cap.2 Utilizarea funcțională a terenurilor in cadrul zonei si zubzonei

Art.5 Utilizări permise

1. Cimitire (capele, monumente funerare, cladire administrativa, alei pietonale si carosabile).
2. Piete agro- alimentare
3. Accese carosabile, alei pietonale, parcaj

Art.6 Utilizări permise cu condiții

1. Subzona Cimitire Gc
 - a. Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul Direcției de Sănătate Publică Teritorială (art.96, anexa laOMS119/2014).

- b. La proiectarea cimitirelor si exploatarea lor, se vor avea in vedere „ Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei”, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/iulie 1997, art. 28-47.
 - c. Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a cimitirului, trebuie sa tina seama de distanta minima de protectie sanitara intre cimitir si locuinte: 50 m.
 - d. Se vor realiza perdele de protectie de cel putin 10 m latime spre zonele de locuit limitrofe.
2. Subzona piețele comerciale *Gp*, va fi dotata cu servicii sanitare conform normelor.
- a. Se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - b. Se va asigura un punct sanitar;
 - c. Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
 - d. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice

Art.7 Interdicții temporare

Subzona *Gc1p* Tomesti, este supusa unui regim de interdictie temporara de construire, pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor PUZ pentru aceste terenuri.

Art.8 Interdicții definitive

- Este interzisă utilizarea terenurilor în alte scopuri decât cele specificate la Art.4.

Cap.3 Condiții de amplasare și conformare a constructiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.9 Orientarea față de punctele cardinale

- Monumentele funerare vor fi orientate conform cultului.
- Capelele vor fi orientate conform cultului.

Art.10 Amplasarea față de drumuri publice

- În zona de protecție a drumului este permisă autorizarea lucrărilor de echipare edilitară, spații verzi, trotuare și parcaje.

Art.11 Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea față de aliniament se va stabili printr-un plan de specialitate elaborat prin grija Primăriei Tomesti.

Art.12 Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei se va stabili printr-un plan de specialitate elaborat prin grija Primăriei Tomesti.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 Accese carosabile

1. Se vor asigura accese carosabile în interiorul cimitirelor.
2. Accesele carosabile și parcajele necesare, altele decât cele existente, vor fi stabilite prin PUZ.

Art.14 Accese pietonale

1. Se vor asigura accese pietonale la fiecare parcelă conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.
2. Amplasarea și dimensionarea acceselor pietonale, altele decât cele existente, va fi stabilită prin PUZ.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Prin grija Primăriei se va asigura racordarea dotărilor (capele, etc.) la rețelele tehnico-edilitare necesare (apă, canalizare și electricitate).
2. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
3. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
4. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice

Art.16 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Conform Art.28 R.G.U.

Art.17 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform Art.29 R.G.U.

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

Art.18 Parcelarea

- Forma și dimensiunile parcelelor se vor stabili de către Primărie în funcție de nevoi, printr-un proiect de specialitate.

Art.19 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor se va stabili printr-un Certificat de Urbanism.

Art.20 Aspectul exterior al construcțiilor

- La autorizarea construcțiilor se va urmări ca aceasta să nu altereze prin aspect imaginea subzonei.

Art.21 Întreținerea construcțiilor

- Este obligatorie întreținerea construcțiilor, mormintelor, monumentelor și aleilor din cimitire, în acord cu decența locului.

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

Art.22 Parcaje

1. Subzona de cimitire- Gc

- a. La intrarea în subzonă se vor asigura spații de parcare. În măsura posibilităților, acestea se vor amplasa în interiorul incintelor.
- b. Se vor asigura zone de staționare a vehiculelor mortuare în zona intrării în cimitire.
- c. Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentației PUZ, respectând Art. 33 din R.G.U.

2. Subzona de piete agroalimentare Gp

- a. La intrarea în subzonă se vor asigura spații de parcare. În măsura posibilităților, acestea se vor amplasa în interiorul incintelor.
- b. Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentației PUZ, respectând Art. 33 din R.G.U

Art.23 Spații verzi și plantate

1. Se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe destinate amenajării cimitirelor cu spații verzi, reprezentând minim 20% din suprafața zonei.
2. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m (art.84, anexa la OMS 119/2014).

Art.24 Spații libere

- Spațiile libere vor fi amenajate peisager, sau urban.

Art.25 Împrejurii

1. Împrejuririle la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejuririi va avea înălțimea maximă de 1 m măsurat de la nivelul trotuarului.
2. Aspectul împrejuririi se va supune aceleiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
3. Se recomandă realizarea de împrejuriri transparente, decorative sau din gard viu.

3.6 Indicatori teritoriali maximali

Art.26 Procentul de ocupare al terenului

- In subzona cimitire, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea valorii maxime a procentului de ocupare a terenului care este **POT maxim 2%**.

Art.27 Coeficientul de utilizare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea valorii maxime a coeficientului de utilizare a terenului care este **CUT maxim 0,04**.
 - piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
 - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura un punct sanitar;
 - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
 - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

IV.9. ED - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

Cap 1 Generalitati

Art.1. Tipuri de subzone functionale

EDe – echipare tehnico- edilitara existenta

Edp – echipare tehnico- edilitara propusa

Art.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico -edilitare

Art.3 Funcțiuni complementare admise

Sunt admise spații verzi și plantate

Cap.2 Utilizare functionala

Art 4. Utilizari permise

1. Se permite amplasarea de rețele și instalații tehnico-edilitare
2. Se permite amplasarea de construcții și dotări care coordonează activitatea în domeniu.
3. Se permite amplasarea de spații verzi și plantații de protecție
4. Se permite amplasarea de parcaje publice

Art 5 Utilizari permise cu conditii

1. În zona de protecție a drumurilor, autorizarea lucrărilor este permisă cu avizul deținătorului de drum.
2. În zonele de protecție sanitară se va respecta legislația în vigoare și normele prevăzute la cap. VI.4. al prezentului regulament.
3. Amplasarea obiectivelor de echipare edilitară se face numai pe baza și în condițiile avizelor și acordurilor de mediu, după caz.

4. Se vor respecta zonele de protectie pentru :

- Foraje pentru alimentare cu apa (conform legislatie in viitoare)
- Statia de epurare: 300 m raza de protectie sanitara masurata de la limita incintei
- La intocmirea si avizarea documentatiilor P.U.Z. pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protectie ale retelelor magistrale

Art.6. Interdictii temporare

1. Se instituie interdictie temporara de construire in Romanesti Trupt 5 - subzona ED8p, pana la elaborarea si avizarea studiului de fezabilitate pentru amplasarea statiei de epurare

Art.7. Interdictii permanente

1. Se interzice amplasarea unor functiuni cu alta destinatie decat una din cele mentionate la Art. 4. si Art 5.

Cap.3 Conditii de amplasare, echipare si conformare

Reguli de amplasare si retageri minime obligatorii

Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu e cazul

Art 9. Amplasarea fata de drumurile publice

1. În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor lucrări și amenajări:

- semnalizări rutiere;
- trotuare;
- lucrări de traversare a rețelelor edilitare.

2. În zone de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor:

- echipamente tehnico-edilitare;
- trotuare;
- parcaje;
- spații verzi și aliniamente plantate;
- panouri publicitare.

Art.10 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul.

Art.11 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Cap. 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12 Accese carosabile

1. Se vor asigura accese carosabile directe din drumurile publice dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor în caz de incendiu.

Art.13 Accese pietonale

1. Se vor asigura accese pietonale directe la toate clădirile, conforme cu destinația lor.

Cap. 5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.14 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Se vor respecta condițiile din art. 27 din RGU.

Art.15 Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderea de rețele sau mărirea capacității rețelelor publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

2. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.16 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau 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.

Cap.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.17 Parcelarea

1. Dezmembrările noi vor ține cont de asigurarea accesului direct dintr-un drum public.

Art.18 Înălțimea construcțiilor

1. Nu este cazul.

Art.19 Aspectul exterior al construcțiilor

1. Nu este cazul.

Art.20 Întreținerea construcțiilor

1. Este obligatorie întreținerea partilor componente ale rețelelor care sunt vizibile din spatiu public.

Cap.7 . Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.21 Parcaje

1. Este interzisă amplasarea de locuri de staționare a autovehiculelor de intervenție tehnică specifică pe domeniul public.

Art.22 Spații verzi și plantate

1. Se recomandă amplasarea unei perdele de arbori între localitate și stația de epurare.

Art.23 Spații libere

1. Spațiile libere private vizibile din spațiul public vor fi tratate peisager sau urban.

Art.24 Împrejurimi

1. Se recomandă realizarea de împrejurimi transparente sau prin gard viu, dacă necesitățile tehnologice nu impun altă soluție.

Cap. 8 Indicatori teritoriali maximali

Art.25 Procentul de ocupare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru zona unde se amplasează rețele tehnico-edilitare.

Art.26 Coeficientul de utilizare al terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru zona unde se amplasează rețele tehnico-edilitare.

IV.10. TH TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Cap.1 Generalități

Art.1 Caracterul zonei

Terenuri aflate permanent sub ape.

1. Prin terenuri aflate permanent sub ape se înțeleg albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție (lit.c, art.2, L18/1991).

Art.2 Tipuri de subzone functionale

În cazul comunei Tomesti, terenurile aflate permanent sub ape sunt:

- a. albia minoră a râului Bega
- b. albia minoră a pâraurilor Liman,
- c. Valea Mare,
- d. Hpr 89, Hr 1, Hr 2, Hr 3, Hr 4, Hr 5, Hr 8, Hpr 8, Hr 9, Hr 21, Hpr 243, Hpr 75, Hpr 502, Hr 35, Hpr 706, Hr 33, Hpr 956, Hpr 914, Hpr 771, Hpr 1103, Hpr 1075, Hr 20, Hpr 935, Hr 22, Hr 19, Hr 18, Hr 27, Hr 75, Hpr 1336, Hr 14, HPr 15, Hr 0/75, Hr 75, Hr 89, HPr 130, HPr 549/2, HPr 582, HPr 601, HPr 644, HPr 756, HPr 1030, HPr 1104, HPr 1120, HPr 1219, HPr 1351, HPr 1357, HPr 1359, HPr 1367, HPr 1371, HPr 1372, HPr 1375, HPr 1379, HPr 1387, HPr 1398, HPr 1365/1, HPr 1403/2.

Art.3 Funcțiunea dominantă a zonei

1.Funcțiunea dominantă a zonei este cea de terenuri sub ape.

Art.4 Funcțiunile complementare admise ale zonei

1.Funcțiunile complementare admise sunt zonele verzi.

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.5 Utilizări permise

1. Sunt permise următoarele utilizări:
 - a. captări de apă;
 - b. lucrări pentru combaterea acțiunii distructive a apelor;
 - c. lucrări specifice de întreținere a albiei.

Art.6 Utilizări permise cu condiții

2. Sunt permise lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de ape, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul primăriilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.
3. Sunt permise debarcadere, amenajări pentru construcții sportive, de agrement, pescuit, cu condiția respectării tuturor măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul primăriilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.
4. Sunt permise plantări de arbori mari în malurile pâraielor.
5. Este permisă autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție, cu condiția de neafectare a secțiunilor de curgere a acestora și doar cu avizul de specialitate al administratorului acestora.
6. Orice intervenție va respecta atât legislația de mediu cât și prevederile cap. VI.1. din prezentul capitol.

Art.4 Interdicții permanente

1. Sunt interzise orice utilizări altele decât cele prevăzute în ultimele două articole.
2. Este interzisă obstrucționarea în orice mod a profilului transversal sau longitudinal al cursurilor de ape sau a canalelor de desecare.

V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V 1.TA – TERENURI AGRICOLE

Cap.1 Generalități-

Conform Art.3 din R.G.U.

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

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

Art.3. Caracterul zonei

Caracterul zonei este determinat de terenuri cu destinație agricolă

- a) Terenurile arabile: sunt terenuri care se ara în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6 ani) și sunt cultivate cu plante anuale sau perene, cum ar fi: cereale,

leguminoase, plante tehnice si industriale, plante medicinale si aromate, plante furajere legume, etc

- b) Pasunile: sunt terenuri inierbate sau intelenite in mod natural sau artificial prin insamantari artificiale la maxim 15-20 de ani si care se folosesc la pasunatul animalelor.
- c) Fanetele: sunt terenuri innierbate sau intelenite in mod natural sau artificial prin reinsamantari artificiale la maxim 15-20 de ani si unde iarba se coseste pentru fan. Sunt de mai multe tipuri : fanete curate , fanete cu pomi, fanete impadurite, fanete cu tufisuri si maracinisuri
- d) Viile: sunt terenuri plantate cu vita de vie
- e) Livezile: sunt terenuri plantate cu pomi si arbusti fructiferi
- f) terenuri cu destinatie agricola mai sunt acele terenuri cu vegetatie forestiera, (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
- g) Terenurile agricole productive mai cuprind suprafetele de teren ocupate de sere, solarii și altele asemenea

Art. 4. Utilizări permise

- 1. Este permisă exploatarea agricolă a terenurilor în funcție de categoria de folosință.
- 2. Este permisă amplasarea de construcții anexe la exploatarea agricolă, adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole (anexa nr.2 la L50/1991).
- 3. Este permisă amplasarea de obiective de utilitate publică, de interes national sau local, admise in conditiile Legii nr 18/1991(republicata) art92, alin 2, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organisme competente conform legii.

Art.5 Utilizări permise cu condiții

- 1. Retelele tehnico – edilitare se amplaseaza de regula, grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatie.
- 2. Este permisă amplasarea de constructii, care prin natura si destinatie, nu pot fi amplasate în intravilan, conform art. 91 din Legea nr.18/1991 (republicata), avand procente minimale de ocupare a terenului, si care se vor autoriza in urma obtinerii acordului de mediu, emis de autoritatea competenta, in conditiile Legii 137/1995(modificata prin Legea nr 159/19990 art.8 si Anexa II.
- 3. Constructiile civile amplasate la o distanta mai mica de 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand MAPN, MI si SRI, vor fi realizate in

conformitate cu prevederile HGR nr 62/1996 si Ordinul nr34/N/M.30?3422/4221 din 1995 alMLPAT,MApN,MI,SRI.

4. *În arealele aflate în zonele de risc la inundații și/sau de hazard la inundații, la autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea condițiilor speciale cuprinse în capitolul VII.1 – Zone cu risc natural la inundații, din prezentul regulament.*

Art.6 Interdicții permanente

1. Amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă (alin.1, art.92, L18/1991).
2. Antene de telecomunicații la mai puțin de 5 km fata de orice zona populata.
3. Ferme de animale la mai puțin de 5 km fata de limita intravilanului propus prin prezentul PUG
4. Orice tip de activitate poluanta.

V.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Cap.1 Generalități

Art.1 Terenuri forestiere

- 1.Fondul forestier nationale este constituit din: paduri, terenuri destinate impaduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, iazurile, albiile paraielor si terenurile neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți, incluse in amenajamente silvice , indiferent de natura dreptului de proprietate. perdele de protectie, tufarisuri si maracinisuri.- terenuri acoperite masiv cu vegetatie arborescenta.
2. Sunt considerate paduri, terenurile acoperite cu vegetatie forestiere, cu o suprafata mai mare de 0,25 ha.

Art.2 Utilizări permise

Conform art 5 RGU,

1. Sunt permise următoarele utilizări: Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevazute de Legea nr 26/1996 -Codul Silvic la art.54 si 74.

2.Sunt permise activitati :

- stiintifice si educative
- ecoturism care nu necesita realizarea unor constructii
- localizarea si stingerea operativa a incendiilor
- interventiile in scopul reconstructiei sau reabilitarii ecologice a ecosistemelor naturale, cu avizul administratiei, cu aprobarea de catre autoritatea publica centrala pentru protectia mediului si padurilor.
- actiunile de inlaturarea a efectelor unor calamitati, cu acordul administratiei si autoritatii publice centrale pentru protectia mediului si padurilor

- activitati traditionale de utilizare a unor resurse regenerabile, in limita capacitatii productive si de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de padure, de ciuperci si plante medicinale. Aceste activitati se pot desfasura numai de persoane fizice si juridice care detin/ administreaza terenuri in interiorul padurii, precum si de comunitati locale.
- exploatarea controlata (pentru uz casnic) a padurilor de catre persoane fizice si juridice care detin/administreaza terenuri in interiorul padurii, cu avizul administratiei, aprobat de catre autoritatea publica centrala pentru protectia mediului si padurilor
- activitati de vanatoare si pescuit sportiv, conform legislatiei in vigoare.

3. Se permite amenajarea unor puncte de belvedere, de observare a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind in mod obligatoriu realizate din materiale si tehnici traditionale, realizarea si amplasarea acestora fiind conditionata de avizul administratiei locale.

Art.3 Utilizări permise cu condiții

Sunt permise cu conditii, următoarele utilizări: construcțiile si amenajarile specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fazanarii, pastrarii, etc). La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră

Art.4. Utilizari interzise

Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia celor prevazute de lege (Codul Silvic art 54 si art 74.)

V.3.TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Cap1. Generalități

Art.1 Terenuri ocupate de căi de comunicație

1. Terenurile ocupate de căi de comunicație sunt acele terenuri folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, cu construcțiile și instalațiile aferente (lit.e, art.2, L18/1991).
2. Din punct de vedere functional si al administrarii, caile de comunicatie se impart, potrivit Ordonantei Guvernului nr 43/1997 actualizata, privind regimul juridic al drumurilor, in cai de comunicatii rutiere si cai ferate.

Art.2 Clasificarea și încadrarea cailor rutiere

1. Încadrarea unui drum din categoria funcțională a drumurilor de interes județean în categoria funcțională a drumurilor de interes local sau invers se face prin hotărâre a consiliului județean, la propunerea autorității care urmează să îl preia în administrare (alin.2, art.12, OG43/1997).
2. Căile de comunicatii rutiere existente pe teritoriul comunei sunt :
 - Drum judetean
 - Drumuri comunale

Art.4 Proprietatea asupra drumurilor

1. Drumurile de interes județean (DJ 684) aparțin proprietății publice a județului.
2. Drumurile de interes local (DC 108, DC 114, DC 116, DC 117- drumuri vicinale sau cele propuse spre a fi clasificate ca drum de interes local) aparțin proprietății publice a comunei Tomesti. (alin.1, art.7, OG43/1997).

Art.5 Administrarea drumurilor

1. Administrarea drumurilor de utilitate privată se face de către deținătorii acestora (art.23, OG 43/1997).

Art.6 Zonele drumurilor publice

1. Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție (art.14,OG43/1997).
2. Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (art.15, OG43/1997).
3. Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței 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 altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr.3.14. ca preluare a anexei nr.1 la OG43/1997 (alin.1, art.16,OG43/1997).
4. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr.3.14. ca preluare a anexei nr.1 la OG43/1997 (alin.1, art.16,OG43/1997).
5. Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin (alin.2, art.17,OG43/1997):
 - a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
 - d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

Art.7 Obligații în zona drumurilor

1. Proprietarii/administratorii lucrărilor ingineresti de artă (poduri) sunt obligați să asigure secțiunea optimă de scurgere a apelor, pe cheltuială proprie.

2. Beneficiarii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie.
3. Beneficiarii panourilor publicitare, ai construcțiilor, accesurilor, utilităților de orice fel sau instalațiilor acceptate cu acordul prealabil al administratorului drumului în zona drumurilor publice sunt obligați, să execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației.
4. Beneficiarii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetică, protejarea drumului și siguranța circulației (art.50,OG43/1997).

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.8 Utilizări permise

1. Sunt permise următoarele:
 - a. căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
 - b. lucrări pentru protecția împotriva poluării;
 - c. spații verzi.
2. În zona mediană a drumuri publice se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației (alin.2, art.47,OG43/1997).
3. Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului (alin.3, art.47,OG43/1997).

Art.9 Utilizări permise cu condiții

1. Construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.
2. Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, se face cu acordul administratorului drumului respectiv, pe cheltuiala solicitantului.
3. La amenajarea, modificarea sau 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 (art.30,OG43/1997).
4. Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare..
5. Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, este permisă pe baza autorizației de construire și cu acordul prealabil și a autorizației de amplasare emise de administratorul drumului respectiv.

6. Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.
7. Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute la aliniatul precedent, se amplasează de regulă în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului (alin.2, art.48, OG43/1997).
8. Orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice care se face pe baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Art.10 Interdicții permanente

1. Orice construcție care împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
2. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță a drumurilor este interzisă (alin.2, art.16, OG43/1997).
3. Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității.
4. Se interzice amplasarea panourilor publicitare, în afara localității, la o distanță mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
5. Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).
6. 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 (alin.2, art.39, OG43/1997).
7. Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau 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 (alin.3, art.39, OG43/1997).
8. Este interzisă 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 (alin.4, art.39, OG43/1997).

V.4.TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Cap.1 Generalități

Art.1 Caracterul zonei

1.Terenurile neproductive cuprind terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Art.2 Tipuri de subzone functionale

Din aceasta categorie fac parte:

1. stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
2. sărături cu crustă – terenuri puternic săratate, care formează la suprafață lor o crustă albicioasă friabilă;
3. gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;
4. halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.
5. Rape, ravene, torenți, alunecări de teren care sunt neproductive când nu sunt impadurite
6. nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
7. mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlaștină cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;

Art.3 Utilizări permise

1. Este permisă recuperarea terenurilor degradate datorită batalurilor fermelor zootehnice.
2. Este permisă recuperarea terenurilor degradate prin depozitarea de deseuri din localitate

Art.4 Utilizări permise cu condiții

- *In arealele aflate în zonele de risc la inundații și/sau de hazard la inundații, la autorizarea executării construcțiilor este obligatorie respectarea condițiilor speciale cuprinse în capitolul VII. – Zone cu risc natural la inundații, din prezentul regulament.*

Art.4 Utilizări interzise

- Este interzisă construirea pe terenurile fostelor bataluri sau pe fostele rampe de depozitare a deșeurilor menajere.

V 5. TDS TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Cap.1 Generalități:

1. Din categoria terenurilor cu destinație specială fac parte cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene și navale, cele pe care se afla obiective și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, terenurile cu exploatare miniere, petroliere, cele pentru nevoile de apărare a țării, precum și rezervațiile și monumentele naturii, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

VI. PREVEDERI SPECIALE LA NIVELUL ZONELOR PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE

VI.1. ZONE NATURALE PROTEJATE

Cap.1 Generalități

Art.1 Zonele naturale protejate

Prezentul capitol reglementează zonele naturale propuse spre protejare, delimitată în planșele prezentului PUG „arie de protecție peisagistică de importanță locală”

- i. Valea Begai - Luncaii de Jos si zonele aferente versantilor muntosi
 - ii. Zona pesterii cu traseele ei
 - iii. Trasee ce urmeaza cursuri de apa partial antropizata si zonele salbatice
 - iv. Versantii prelungi ai muntilor Poiana Ruscai
2. Scopul instituirii acestei arii naturale este protejarea peisajului natural specific montan cu văi împădurite, în care activitatea de bază este cea agro-pastorală, ceea ce creează un peisaj pitoresc.
 3. Se urmăresc evitarea amplasării acelor construcții sau amenajări care ar schimba caracterul natural, agropastoral al dealurilor (industrii poluante, industrie de mare anvergură, construcții incompatibile cu peisajul,etc.)

Art. 2. Responsabilități asupra ariei naturale protejate

1. Responsabilitatea gestionării și păstrării caracterului ariei protejate de natură peisagistică revine Administrației Publice Locale Tomesti.
2. Aceasta poate apela sau coopta autorități științifice în domeniu, pentru a asigura suportul științific al gestionării.

Art.3 Utilizări permise

Sunt permise următoarele utilizări ale terenurilor:

- a) Activități agricole și pastorale tradiționale;
- b) Activități de producere a energiilor regenerabile;
- c) Activități mici productive nepoluante;
- d) Activități de turism și agroturism;
- e) Activități educative și de cercetare științifică;
- f) Căi de comunicație
- g) Rute turistice pietonale și pentru biciclete;

Art.4 Utilizări permise cu condiții

1. Sunt permise și alte activități față de cele menționate în articolul precedent cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii mediului și peisajului.

Art.5 Interdicții permanente

1. Sunt interzise activitățile industriale de mare anvergură, care modifică peisajul natural.
2. Sunt interzise activitățile poluatoare de orice fel.

VI.2. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Cap.1 Generalități

Art.1 Tipuri de monumentele istorice

1. Conform legii se stabilesc următoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran și subacvatic (art. 3, L422/2001):

- a. monument - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrant, din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie *mărturii cultural-istorice semnificative* din punct de vedere *arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic*;
- b. ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istoric, semnificativ, din punct de vedere *arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic*;
- c. sit - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere *arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural*.

Art.2 Principii generale de protecție a monumentelor istorice

1. Principiul general al protejării zonelor construite este acela al *primatului interesului cultural național asupra celui conjunctural local* (preambul anexă la OMTCT562/2003).
2. Monumentele istorice fac parte din parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege (alin.1, art.2, L422/2001).
3. Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile conform procedurii prevăzute în lege (alin.3, art.1, L422/2001).
4. Clasarea monumentelor istorice în grupe se face prin ordin al ministrului culturii și cultelor, la propunerea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevăzute de lege (alin.2, art.8, L422/2001).
5. Monumentele istorice clasate în grupe și zonele de protecție a acestora, aflate în proprietate publică, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public național, sau local, după caz, prin hotărâre a Guvernului inițiată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv prin hotărâre a Consiliului local Tomesti sau a Consiliului județean Timiș, cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (alin.3, art.8, L422/2001).
6. Calitatea de monument istoric, precum și cea de zonă construită protejată se marchează printr-un semn distinctiv amplasat de reprezentantul primăriei Tomesti pe monumentul istoric, la intrarea în zona construită protejată, în conformitate cu normele metodologice aprobate prin ordin al ministrului culturii și cultelor (alin.3, art.18, L422/2001).

7. Clasarea de urgență este procedura excepțională prin care un bun imobil aflat în pericol iminent de distrugere sau de alterare fizică este clasat în grupa A sau B, după caz, în vederea luării măsurilor urgente necesare pentru salvarea sa. Serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național pot declanșa procedura de clasare de urgență din oficiu sau la solicitarea oricărei persoane interesate (alin.1-2, art.21, L422/2001).
8. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, ce au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare potrivit legii, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau a serviciilor descentrate județene ale acestuia, după caz, și cu avizul arhitectului-șef al județului Timiș, pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii (pct.2, lit.e, alin.1, art.4, L50/1991).
9. În cazul lucrărilor de intervenție asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Cultelor, se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale (lit.b, art.10, L50/1991).
10. Reglementările instituite în zonele construite protejate de pe teritoriul administrativ al comunei Tomesti nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la acestea nu se pot acorda derogări (alin.5-6, art.46, L350/2001).
11. În sensul legii, monumente istorice pot fi: monumente arheologice, situri arheologice, monumente și ansambluri de arhitectură, rezervații de arhitectură și urbanism, monumente de artă, clădiri, monumente și ansambluri memoriale, monumente tehnice, locuri istorice, parcuri și grădini (alin.4, art.1, OG68/1994).

Art.3 Zone de protecție ale monumentelor istorice

1. Pentru fiecare monument istoric propus prin prezentul PUG, s-a instituit zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.
2. Delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii (alin.2, art.9, L422/2001).
3. Monumentele istorice, zonele de protecție ale acestora și zonele construite protejate, definite potrivit legii, precum și măsurile de protecție instituite în cadrul acestora, se vor include în planurile urbanistice ulterioare și regulamentele aferente, precum și în documentațiile tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcții din zonelerespective.
4. În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii (alin.4, art.9, L422/2001).
5. În condițiile legii și în baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în scopul protejării valorilor de patrimoniu cultural ce au determinat instituirea zonei construite protejate, autoritățile administrației publice locale Tomesti pot institui servituți, pot interzice desființarea sau modificarea construcțiilor (alin.2, art.18, L422/2001).

6. *Pentru siturile arheologice nepropuse spre protejare ca monument istoric, se instituie o zonă de protecție de 100 m, față de limita precizată în partea grafică a proiectului.*
7. *Pentru monumentele istorice propuse spre protejare prin prezentul PUG, se instituie o zonă de protecție pe limitele cadastrale ale parcelelor ce intersectează raza de 100 m față de parcela cadastrală a monumentului propus.*

Art.4 Măsurile de protejare a monumentelor istorice

1. Activitățile și măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public. În condițiile legii, intervențiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică (alin.2, art.2, L422/2001).
2. În sensul legii, prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor economico-socială și culturală în viața comunităților locale (alin.3, art.2, L422/2001).
3. Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii (alin.5, art.2, L422/2001).
4. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (alin.3, art.10, L422/2001).
5. Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă (alin.4, art.10, L422/2001).
6. Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite de legea 422/2001 (alin.1, art.11, L422/2001).
7. Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii (alin.2, art.11, L422/2001).

Art.5 Alte prevederi specifice: clasare, regim de proprietate

1. Monumentele istorice, vestigiile și obiectivele arheologice, tezaurele care se vor descoperi la fața solului sau în subsol sunt sub protecția legii (alin.1, art.119, L18/1991).
2. Zonele de protecție aferente monumentelor istorice, stabilite prin lege, studii speciale sau documentații de urbanism, precum și componentele lor artistice, elementele lor constitutive și elementele de mobilare interioară și exterioară, așa cum sunt ele definite prin reglementările în vigoare, sunt considerate ca parte integrantă a monumentelor istorice (alin.3, art.1, OG68/1994).
3. Pentru monumentele istorice, procedura de clasare se declanșează : la solicitarea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, titulari ai dreptului de proprietate sau ai altor drepturi reale asupra unor bunuri culturale imobile,

sau din oficiu, de către Direcția județeană pentru cultură și patrimoniu național Timiș (alin.1, art.5, OG68/1994).

4. Monumentele istorice aparținătoare statului sau comunei Tomesti, se declară, potrivit legii, ca făcând parte din domeniul public sau domeniul privat al statului, respectiv al comunei Tomesti, prin lege, la propunerea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Departamentului pentru Administrație Publică Locală (alin.1, art.7, OG68/1994).

Art.6 Protecția monumentelor istorice

1. Protecția monumentelor istorice se realizează prin măsuri de protecție curentă, protecție specială, protecție specifică și, în cazuri bine justificate, prin măsuri deosebite de protecție (alin.1, art.16, OG68/1994).
2. Protecția curentă a monumentelor istorice, este asigurată de către proprietarii sau titularii de drepturi reale, care pot primi asistență și sprijin în acest sens, din partea organismelor specializate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și, după caz, din partea Ministerului de Interne, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Ministerului Transporturilor și Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice (alin.2, art.16, OG68/1994).
3. Proprietarii sau titularii altor drepturi reale asupra terenurilor pe care se află monumente istorice și asupra terenurilor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice sunt obligați să anunțe Direcția județeană pentru cultură și patrimoniu național Timiș cu 12 luni înainte de intenția de folosire a respectivelor terenuri agricole pentru culturi agricole perene (alin.3, art.16, OG68/1994).
4. Protecția specială a monumentelor istorice, proprietate publică sau privată, este asigurată de către organele de specialitate ale administrației publice centrale cu atribuții în acest domeniu – Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne – printr-un program de acțiuni coordonate, indiferent de locul lor de amplasare și de starea lor de conservare. Protecția specială se referă la situațiile provocate de calamități naturale, stare de urgență, stare de asediu, conflict armat (alin.1-2, art.17, OG68/1994).
5. Protecția specifică a monumentelor istorice se realizează, în principal, prin instituirea zonei de protecție. Prin instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice se asigură:
 - a. păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic, prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi de poluare;
 - b. păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice, prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în zona de protecție a monumentelor istorice (demolări, construcții noi, modificări, etc.);
 - c. păstrarea potențialului arheologic, prin cercetarea și supravegherea tuturor lucrărilor care se efectuează în profunzimea solului (alin.1, art.18, OG68/1994).
6. Zonele de protecție ale monumentelor istorice au forme și dimensiuni diferite și sunt delimitate topografic. Ele se stabilesc prin studii de specialitate, întocmite prin grija Direcției județene pentru cultură și patrimoniu național

Timiș, în colaborare cu organismele specializate în teritoriu ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Ministerului Transporturilor și Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice și ale autorității administrației publice locale Balinț (alin.2, art.18, OG68/1994).

7. În funcție de starea lor de conservare, pericolul deteriorării sau degradării monumentelor istorice, precum și de etapa de restaurare a monumentelor istorice, Direcția monumentelor istorice și Direcția muzeelor și colecțiilor din cadrul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pot impune proprietarilor sau titularilor de alte drepturi reale, în cazuri bine justificate, în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării, măsuri deosebite de protecție, proprii fiecărui monument istoric (alin.1, art.19, OG68/1994).

Art.7 Conservarea monumentelor istorice

1. Conservarea monumentelor istorice clasate se realizează prin:
 - a) asigurarea condițiilor permanente de climat nepoluat și microclimat controlat;
 - b) asigurarea condițiilor necesare pazei contra incendiilor;
 - c) lucrări întreprinse periodic pentru asigurarea rezistenței fizice a monumentelor istorice (art.21, OG68/1994).

Art. 8 Lucrari de proiectare si punere in valoare

1. *Lucrările de proiectare, conservare, consolidare, reparare, restaurare, de urmărire a comportării în timp, de construcții de protecție, de amenajări în zona de protecție, de reabilitare și punere în valoare a monumentelor istorice, precum și lucrările de demontare, restaurare și reamplasare a unor monumente istorice, respectiv lucrările de evidență, expertizare, studii, cercetări aferente acestora pot fi realizate și executate numai de către specialiști înscrși în registrele instituite de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, potrivit legii, și numai în baza normelor de conservare și restaurare, avizate de Comisia Națională a Monumentelor Istorice (alin.1, art.22, OG68/1994).*
2. Prin *lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice* se înțelege (alin.2, art.22, OG68/1994):
 - a. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, la monumente în perimetrul zonei de protecție a acestora;
 - b. lucrări de delimitare și împrejmuire a monumentelor istorice;
 - c. efectuări de lucrări și dotări pentru iluminatul interior și exterior, de siguranță și decorativ;
 - d. lucrări pentru restaurarea și remodelarea plasticii fațadelor;
 - e. construcții de protecție a monumentelor istorice;
 - f. amenajări peisagere;
 - g. dotări interioare pentru expunerea și protecția patrimoniului cultural mobil și imobil;
 - h. instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea condițiilor de climatizare- condiționare, siguranță la foc, antiefracție și urmărirea comportării în timp;

- i. instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea necesarului de apă și pentru evacuarea apelor pluviale și menajere;
 - j. utilități anexe, de natura parcajelor, grupurilor sanitare, reclamelor și indicatoarelor, spațiilor comerciale de interes cultural și altele;
 - k. spații pentru organizarea de manifestări științifice, spații destinate cazării specialiștilor, alte lucrări specifice necesare, stabilite cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.
3. Lucrările de proiectare, conservare și restaurare a monumentelor istorice se execută *numai* prin instituții publice specializate, agenți economici avizați în condițiile legii sau de persoane fizice atestate și înscrise în domeniul conservării și restaurării monumentelor istorice (alin.5, art.22, OG68/1994).
4. Proiectarea lucrărilor de restaurare a monumentelor de o importanță deosebită, a monumentelor care prezintă probleme tehnice cu un mare grad de dificultate sau a celor care necesită cercetări preliminare de ordin arheologic, istorico- documentar și iconografic va fi efectuată de Direcția monumentelor istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (alin.1, art.23, OG68/1994).

Art. 9 Responsabilitatea protejării monumentelor

1. Paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare prin mijloace adecvate a monumentelor istorice revin, după caz proprietarilor sau titularilor altor drepturi reale asupra acestora, în conformitate cu prevederile legii (alin.1, art.6, L422/2001).
2. În cazul în care un monument istoric nu are proprietar cunoscut, obligațiile decurgând din legislația în vigoare, revin autorităților administrației publice locale Tomesti sau autorităților administrației publice centrale (alin.2, art.6, L422/2001).
3. Statul, prin toate organele abilitate, sprijină măsurile de protecție, de conservare și restaurare întreprinse de proprietari, de titularii de drepturi reale și de titularii dreptului de administrare (alin.3, art.24, OG68/1994).
4. Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decoperate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub conducerea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare (alin.5, art.24, L422/2001).
5. Pentru protejarea monumentelor istorice din comuna Tomesti, consiliul local Tomesti, la solicitarea Direcției județene pentru cultură, culte și patrimoniul național Timiș, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice (lit.f, alin.1, art.46, L422/2001).
6. Primarul comunei Tomesti are următoarele atribuții specifice în domeniul protecției monumentelor istorice:
 - a. dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniul național Timiș;

- b. asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului sau a comunei Tomesti, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu;
- c. asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumentele istorice (lit.c, e și f, art.48, L422/2001).

Art.10 Proprietatea asupra monumentelor si dreptul de instrainare

1. Monumentele istorice clasate aflate în proprietate publică a statului sau a comunei Tomesti sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date în administrare instituțiilor publice, pot fi concesionate, date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică sau închiriate, în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (alin.2, art.4, L422/2001).
2. Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ teritoriale, după caz, potrivit legii, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării (alin.4, art.4, L422/2001).

Art.11 Monumente istorice pe teritoriul administrativ al Comunei Tomesti

1. Pe teritoriul administrativ al comunei Tomesti este amplasat urmatorul monument, inscris in LMI sectiunea Arhitectura, la pozitia 270, cu codul TM-II-m-A-06277 Biserica de lemn „ Nasterea Sf Ioan Botezatorul” sat Romanesti, comuna Tomesti , 27 In cimitir .

Art.12 Obiective istorice valoroase, pentru care se instituie zona de protectie

1. Pe teritoriul intravilan al comunei Tomesti, sunt amplasate următoarele obiective valoroase la nivel local, dar care nu se înscriu în criteriile de clasare a monumentelor istorice, propuse spre protejare doar la nivel local:
 1. Gospodarii traditionale, case in Luncaii de Sus , (exemple- Anexa)
 2. locuință tradițională tipică, din materiale tradiționale; lemn și pământ (exemple- Anexa)
 3. anexă tipică deschisă din zona de deal, a comunității românești; (exemple- Anexa)
 4. casa tradițională românească, cu fațade din cărămidă aparentă; (exemple- Anexa)
 5. gospodărie tradițională românească, avand curte interioară și corpuri izolate, sau cuplate si izolate ,etc(exemple- Anexa)
 6. Porti, garduri

Art.13 Monumentele de for public

1. În sensul legii, monumentele de for public sunt bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții și amenajări neutilitare, având caracter

- decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al comunei Tomesti (alin.1, art.2, L120/2006).
2. Monumentele de for public pot fi clasate ca monumente istorice, urmând regimul juridic general stabilit pentru acestea (alin.2, art.2, L120/2006).
 3. În condițiile legii, sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate la alin.1, aflate, la data intrării în vigoare a prezentei legi, în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:
 - a. amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;
 - b. existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice (art.3, L120/2006).
 4. Monumentele de for public se pot realiza după cum urmează:
 - a. ca obiectiv de investiție prevăzut în bugetele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice;
 - b. în cadrul unor programe și proiecte culturale finanțate din fonduri alocate de la bugetul de stat și/sau de la bugetele locale, potrivit prevederilor legale în vigoare;
 - c. în cadrul unor parteneriate constituite între autorități și/sau instituții publice subordonate acestora și persoane fizice sau juridice de drept privat, având drept scop susținerea unor programe sau proiecte de artă plastică ori artă monumentală;
 - d. în cadrul unor programe sau proiecte culturale promovate și susținute exclusiv din fonduri private, de persoane fizice sau juridice de drept privat, cu acordul autorităților administrației publice locale Tomesti (art.4, L120/2006).
 5. Autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure protejarea și punerea în valoare a monumentelor de for public aflate în administrarea lor (alin.1, art.210, L120/2006).

Art. 14 Monumente de for public amplasate pe teritoriul Comunei Tomesti

1. Pe teritoriul administrativ al comunei Tomesti sunt amplasate următoarele Monumente de for public :

- a. Monumentul Eroilor - în curtea Bisericii Ortodoxe din Lunca de Jos
- b. Crucea Eroilor din Lunca de Jos - în fața casei cu nr 104
- c. Crucea Eroilor din Romanesti situată în apropierea Bisericii Ortodoxe
- d. Piatra comemorativă „Sorin Leia” la Școala Gimnazială din Colonia Fabricii

Art.15 Cercetare arheologică

1. Siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se

bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

2. În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).
3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (supraveghere sau/și săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).
5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).
6. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic instruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
7. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

8. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin *Raportul de diagnostic arheologic*, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
9. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
10. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
11. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
12. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
13. În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
14. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
15. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
16. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Timiș, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
17. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).

Art 16 Interdicții temporare

1. Se interzice efectuarea de săpături/sondaje/foraje la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul ZPCPA.
2. Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

Art.17 Situri arheologice

Pe teritoriul administrativ al comunei Tomesti zonele protejate care cuprind patrimoniu arheologic - Siturile/Obiectivele arheologice, sunt urmatoarele:

1. Românești Obiectiv 1 (Dumbrăvița)

Statut administrativ: sit înscris în Lista Monumentelor Istorice Timiș (LMI). Secțiunea Arheologie, cu codul TM-I-s-B-06080; înscrisă în Repertoriul Arheologic Național (RAN) în două poziții, Dumbrăvița I și II, cu codul: 158957.01 și 158957.01.

Punct/Toponim: "Dumbrăvița"

Coordonate Stereo 70 (punct central): 483205.550 N; 292003.476 E

Tip sit: așezare deschisă

Suprafață estimată: 4.3 ha

Încadrare cronologică: Paleolitic superior, Epoca Bronzului, Prima epocă a fierului

Observații: perimetrul obiectivului arheologic este suprapus de perimetrul intravilanului propus (P.U.G.) numai în partea sa nordică, fiind în același timp mărginit pe toată latura sa vestică de limitele viitorului teren intravilan local.

3. Romanesti : Pestera
4. Varful lui Filip
5. Pestera cu apa
6. Situl arheologic Dealul Viei
7. Asezarea preistorica de la Romanesti- Dumbravita II
8. Manastirea ortodoxa Sfantul Proroc Ilie
9. Asezarea Gornea Kalaca
10. Asezarea preistorica de la Romanesti – Pestera Buzeica

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.18 Utilizări permise

1. Pentru obiectivele propuse a fi incluse pe LMI, este permisă doar funcțiunea existentă, eclezială cu anexele aferente: casă parohială, anexe pentru cult, etc., sau moară de apă.
2. Pentru obiectivele protejate la nivel local, care nu sunt obiective de cult, sunt permise următoarele funcțiuni : administrație publică locală, alte instituții, cultură, cult, învățământ-educație, sănătate, comerț, servicii, poștă și telecomunicații, locuire individuală, loisir, turism.

Art. 19 Utilizări permise cu condiții

1. Sunt permise unele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice, în cazuri cerute de reabilitarea zonei istorice, cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu arhitectura existentă.
2. Amplasarea monumentelor de for public se va realiza cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare privind urbanismul și autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și cu avizul privind concepția artistică a monumentului de for public, emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de serviciile deconcentrate ale acestuia, în baza analizei realizate de Comisia Națională pentru Monumentele de For Public, respectiv de comisia zonală pentru monumentele de for public (art.5, L120/2006).
3. Pentru siturile arheologice situate în extravilan, este permisă folosirea terenurilor în scopuri agricole, însă fără folosirea utilajelor mecanice de adâncime (scarificatoare, pluguri adânci, etc).

Art.20 Interdicții temporare

1. Nu se instituie.

Art.21 Interdicții permanente

1. Sunt interzise următoarele funcțiuni: locuire colectivă nouă, industrii sau servicii poluante, comerț și depozitare en gros; nu sunt permise acele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă respectivă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabaritetc.).
2. În zonele de protecție ale monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impiedica asupra desfășurării serviciului religios (alin.5, art.9,L422/2001).
3. Prin excepție de la aliniatul precedent, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute mai sus, cu acordul autorității religioase care administrează lăcașul, în condiții care să nu impiedice asupra desfășurării serviciului religios (alin.6, art.9,L422/2001).
4. Condițiile de la ultimele două aliniate se aplică și locașurilor de cult, care sunt protejate la nivel local.
5. Este interzisă demolarea sau deteriorarea monumentelor istorice sau a obiectivelor construite protejate la nivel local.

Cap.3 **Condiții de amplasare și conformare a clădirilor**

3.1 **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Art.22 Orientarea față de punctele cardinale

1. Orientarea este cea care rezultă din geometria parcelarului.
2. Pentru locuințe se vor respecta prevederile RGU și se va evita amplasarea dormitoarelor către nord.

Art.23 Modul de ocupare al terenului

1. Pentru monumentele propuse spre clasare se respectă modul de ocupare actual.

Art.24 Amplasarea față de aliniament

1. În următoarele cazuri, regimul de aliniere este obligatoriu : pentru clădirile publice propuse ca monument se mențin aliniamentele actuale; pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG, ci le vor nuanța.
2. În cazul gospodăriilor tradiționale, se va respecta în toate cazurile regimul de aliniere actual, la frontul stradal.

Art.25 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Amplasarea în interiorul parcelei va respecta următoarele: pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfo-structurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG, ci le vor nuanța.
2. Pentru gospodăriile tradiționale, se va respecta modul actual, tradițional, de mobilare a parcelei, inclusiv, posibilitatea amplasării pe limita laterală, cu calcan, în special a anexelor.
3. Amplasarea în interiorul parcelei nu va depăși, de regulă, jumătatea adâncimii parcelei, în cazul clădirilor principale, sau regula generală întâlnită în cvartalul respectiv.
4. Clădirile anexe vor putea fi amplasate și după jumătatea adâncimii parcelei, dacă regula generală din cvartalul respectiv este în acest sens.

6.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.26 Accese carosabile

1. Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor.
2. În situații speciale, accesibilitatea auto se va adapta contextului istoric, conform unor studii specifice.

Art.27 Accese pietonale

1. Este obligatorie prevederea în toate cazurile cu putință a pistelor de bicicliști în cadrul profilelor stradale.
2. Este obligatoriu accesul pietonal în interiorul loturilor sau incintelor.
3. Este obligatoriu accesul în interiorul loturilor sau incintelor cu destinație publică a persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

6.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.28 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Pentru obținerea autorizației de construcție este obligatorie racordarea la rețeaua existentă.

6.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.29 Parcelarea

1. Nu se permit noi lotizari; cele existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă.

Art.30 Înălțimea construcțiilor

1. Regimul de înălțime va fi neschimbat în cazul obiectivelor de cult ; pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG-ului.
2. În general, la gospodăriile existente, se admite regimul maxim de înălțime de P+M, mansarda obținându-se prin amenajarea podului existent.

Art.31 Aspectul exterior al construcțiilor

1. Aspectul exterior al construcțiilor și materiale utilizate vor fi conform tipologiilor tradiționale ale zonei, după cum urmează:
 - a) *pentru monumente* : sunt protejate caracteristicile arhitecturale care dau valoare clădirilor (volum exterior și interior, substanță istorică reprezentată de materiale și accesorii ale construcției, detalii, finisaje, areal natural sau artificial), caracteristici care se vor menține în orice tip de intervenție;
 - b) *obiectivele protejate la nivel local*: în general corpul de clădire cu dezvoltare liniară, la limita laterală a lotului ; cu acoperire în două, trei sau patru ape cu pante conformă tipologiilor tradiționale; învelitoare ceramică sau înlocuitori, tencuieli exterioare cu var (nu se acceptă utilizarea placajelor de piatră naturală sau artificială, a ceramicii sau a finisajelor cu plăci metalice și/sau din materiale plastice); tâmplărie de lemn (inclusiv stratificat) pentru fațadele vizibile din stradă; alte prescripții decurg din situația de monument de arhitectură izolat;

Art.32 Intervenții la construcții

1. Se permit următoarele intervenții: consolidare-reabilitare, restaurare, mansardare (cu lucarne adaptate tipologiilor zonei sau cu ferestre în panta acoperișului - tip „tabacheră„), extindere (limitată de coeficienți și de morfologia zonei), conversie/reconversie funcțională (în cazuri impuse de reabilitarea zonei, dar respectând caracteristicile arhitecturii existente – în ceea ce privește relațiile funcționale cerute, dotare, gabarit etc.); demolarea și reconstrucția sunt permise doar ca urmare a unei expertize care recomandă aceasta (pentru monumentele clasate, acest fapt este permis doar după derularea acțiunii de declasare parțială sau totală).
2. *Pentru monumente izolate* se interzic : modificarea arhitecturii fațadei (inclusiv a tâmplăriei, care se propune să fie restaurată și a tipului materialelor de finisaj existente), schimbarea sistemului de acoperire.
3. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac *numai* pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (alin.1, art.23,L422/2001).

4. În sensul legii, *intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice* sunt (alin.2, art.23, L422/2001):
- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - strămutarea monumentelor istorice;
 - amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
5. Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alineatul precedent, se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale. Autorizațiile de mai sus, emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept (alin.3-4, art.23, L422/2001).
6. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare (alin.1, art.24, L422/2001).
7. Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de surselor de finanțare și de regimul de proprietate imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii (alin.2, art.24, L422/2001).

Art.33 Întreținerea construcțiilor

- Este obligatorie întreținerea tuturor elementelor vizibile din spațiul public.

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

Art.34 Parcaje

- Pentru noile propuneri de dotări, conform normelor RGU.
- Pentru restul zonei, fără obligativități, dar se recomandă rezolvarea unor parcaje grupate (recomandabil este să fie înierbate) în zone care permit această rezolvare și conform studiilor specifice.
- Se interzic rezolvările de parcaje în detrimentul aliniamentelor de arbori stradali.

Art.35 Spații verzi și plantate

- Nu se impun alte norme specifice.

Art.36 Împrejmuiuri

1. Împrejmuirile vor fi conform tipologiilor tradiționale și din materiale tradiționale (zidarie, lemn, fier forjat).

VI.3 ZONE PROTEJATE SPECIALE SANITARE, HIDROLOGICE, HIDROGEOLOGICE

Cap.1 Generalități

Art.1 Zone protejate speciale

1. Sunt supuse prevederilor prezentului capitol, următoarele obiective: sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă (art.2, anexa la HG930/2005).

Art.2 Reglementări generale

1. Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la articolul precedent se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume (art.3, anexa la HG930/2005):
 - a. zona de protecție sanitară cu regim sever;
 - b. zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - c. perimetrul de protecție hidrogeologică.
2. Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art.1, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă (art.5, anexa la HG930/2005).
3. Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei (art.6, anexa la HG930/2005).
4. Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare (art.7, anexa la HG930/2005).
5. Documentațiile de urbanism elaborate și aprobate potrivit legii vor cuprinde obligatoriu planuri de situație cu marcarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrelor de protecție hidrogeologică. Regulamentele de urbanism aferente acestor documentații, ce se întocmesc potrivit legii, vor include și protecția sanitară și hidrogeologică a obiectivelor cuprinse la alin.1, în vederea atingerii scopurilor specifice de conservare (alin.3, art.8, anexa la HG930/2005).

Art.3 Dimensionarea zonelor de protecție

1. Dimensiunile și configurația zonelor de protecție se stabilesc de către unitățile atestate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, prin studii hidrogeologice elaborate în conformitate cu instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin ordin al conducătorului autorității publice centrale din domeniul apelor; zonele de protecție astfel stabilite se reprezintă cartografic pe planul de situație în sistem Stereo 70 al lucrărilor respective, la o scară corespunzătoare, cu precizarea măsurilor de protecție impuse în conformitate cu prezentele norme (alin.1, art.12, anexa la HG930/2005).
2. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare, dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării (lit.b, art.13, anexa la HG930/2005).
3. 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 (art.14, anexa la HG930/2005).
4. Terenurile pe care s-au executat lucrări deschise pentru aducțiunea apei, precum și bazine de infiltrare sau alte amenajări realizate în scopul realimentării artificiale a acviferului exploatat vor fi incluse integral în zona de protecție sanitară cu regim sever a lucrărilor de captare (art.15, anexa la HG930/2005).
5. 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 (art.30, anexa la HG930/2005):
 - 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, 3m.
6. În cazul stație de epurare comunală propusă de la sud de localitate, zona de protecției sanitare stabilită este de 100 de m de jur împrejurul incintei stației de epurare.

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.4 Utilizări permise

1. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale (art.12, anexa la OMS119/2014).
2. Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului (alin.1, art.16, anexa la HG930/2005).
3. Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate (alin.2, art.16, anexa la HG930/2005).
4. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea (alin.1, art.21, anexa la HG930/2005):
 - a. utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - b. utilizării substanțelor fitosanitare;
 - c. irigației cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d. amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - e. pășunatului și înșilozării nutrețurilor;
 - f. amplasării de sere și de iazuri piscicole.
5. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă (art.24, anexa la HG 930/2005).
6. Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă (alin.1, art.28, anexa la HG 930/2005).
7. Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărate împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare (art.29, anexa la HG930/2005).

8. În perimetrele de protecție hidrogeologică măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase sau prioritar periculoase prevăzute în anexa A la Programul de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritar periculoase, aprobat prin HG 351/2005.

Art.5 Utilizări permise cu condiții

1. Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului (alin.1, art.20, anexa la HG 930/2005).
2. În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor a tuturor lucrărilor situate în perimetrele de protecție hidrogeologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape subterane, impunându-se toate măsurile de precauție necesare pentru prevenirea sau compensarea modificărilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apă exploatate.
3. Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.
4. Toate unitățile/operatori economici, în funcție de obiectul de activitate, situate în perimetrele de protecție hidrogeologică vor respecta următoarele măsuri:
 - a. racordarea la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare pluvială, canalizare menajeră cu evacuarea într-o stație de epurare funcțională, în sistem centralizat.
 - b. racordarea la rețele edilitare de apă potabilă, canalizare pluvială, canalizare menajeră cu evacuarea efluentului într-o stație de epurare proprie, agrementată tehnic care să evacueze ape convențional curate conform normativului NTPA001.
 - c. racordarea la rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră cu evacuarea efluentului într-un bazin vidanjabil, fosă septică etanșă, conform normelor în vigoare, în cazul în care volumul de ape uzate nu depășește 10mc/lună și distanța de transport până la cea mai apropiată stație de epurare este mai mică de 25 km. Asigurarea vidanjării se asigură prin încheierea unui contract cu o firmă autorizată pentru a presta astfel de servicii, cu descărcare într-o stație de epurare. Apele pluviale de pe platformele betonate potențial poluate vor fi aduse la parametrii prevăzuți în normativul NTPA001.
 - d. toate drumurile de acces, parcurile, platformele și pardoseala halelor și cea a magaziiilor să aibă o structură care să fie impermeabilă la produse petroliere, uleiuri, etc. Instalațiile hidraulice vor evita alte trasee, căile de acces-drumuri din frontul de captare, utilizând doar drumurile existente.
 - e. orice activitate care implică decopertări și/sau excavări cu interceptarea stratului freatic, se poate face numai dacă expertiza studiului hidrogeologic pentru arealul pe care se prevede a se desfășura activitatea

permite acest lucru și în baza studiului de impact asupra mediului, făcute pe cheltuiala beneficiarului/investitorului care dorește să desfășoare o astfel de activitate. Se interzice excavarea de agregate minerale în scopul realizării de balastiere, lacuri de agrement, bazine piscicole.

- f. în cazul în care sunt permise activități, este obligatorie urmărirea evoluției calității freaticului în timp, prin grija beneficiarului/investitorului, prin realizarea de foraje de observație, a căror număr se stabilește prin actul de reglementare emis de AN Apele Române, care stabilește și indicatorii fizici, chimici și biologici de monitorizare a apei, precum și frecvența de monitorizare.
- g. forajele de observație vor fi executate înainte de începerea activității, când se vor transmite la autoritatea teritorială de ape.
- h. activități de refacere a mediului afectat de activități miniere, se vor stabili în baza studiului de impact și se pot modifica pe parcursul desfășurării activității, funcție de evoluția stării mediului în zonă.

Art.6 Interdicții permanente

- 1. În zonele de protecție a resurselor de apă instituite potrivit legii sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase (alin.2, art.16, L107/1996).
- 2. În zonele de protecție sanitară instituite pentru captările de ape subterane sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară:
 - a. depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;
 - b. traversarea zonei de către sistemele de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.
- 3. Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție sanitară instituite potrivit legii, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane (alin.7, art.33, L107/1996).
- 4. În afara măsurilor restrictive prevăzute la alin.3, art.4 Utilizări permise, pe terenurile incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție sunt interzise (art.22, anexa la HG 930/2005):
 - a. amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
 - b. amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
 - c. amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - d. amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
 - e. vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;

- f. infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
 - g. efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
 - h. executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
 - i. amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - j. spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
 - k. transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.
5. Pentru captările existente și în cazuri bine justificate se admit excepții de la prevederile art. 22 lit. b), i) și k), cu avizul unităților de sănătate publică și cu respectarea următoarelor condiții (art.23, anexa la HG930/2005):
- a. asigurarea cu sisteme complete de canalizare a clădirilor de locuit și a obiectivelor economice și social-culturale;
 - b. captarea apelor de șiroire prin canale adecvate și dirijarea lor în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - c. desființarea puțurilor absorbante, a haznalelor și alatrinelor.
6. În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și (art.25, anexa la HG930/2005):
- a. amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
 - b. efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
 - c. depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante ;traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.
7. În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție (art.27, anexa la HG 930/2005):
- a. nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra stratului de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;
 - b. terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, pâlnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

8. Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise (alin.2, art.28, anexa la HG 930/2005):
- utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fito farmaceutice;
 - irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
 - pășunatul.

Cap.3 Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art.7 Zone de protecție sanitară

- Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară (art.9, anexa la OMS119/2014).
- În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, *recomandate* între zonele protejate, precizate la alin.1 și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele (alin.1, art.11 din anexa la OMS119/2014):
 - Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200m
 - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500m
 - Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50m
 - Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500m
 - Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000m
 - Ferme de ovine, caprine: 100m
 - Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100m
 - Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200m
 - Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500m
 - Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000m
 - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500m
 - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100m
 - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200m
 - Ferme și crescătorii de struți: 500m
 - Ferme și crescătorii de melci: 50m
 - Spitale, clinici veterinare: 30m
 - Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100m
 - Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100m
 - Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
 - Depozite pentru colectarea și pastrarea produselor de origine animală: 300 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000m

- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200m
 - Stații de epurare a apelor uzate: 300m
 - Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100m
 - Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300m
 - Paturi de uscare a nămolurilor: 300m
 - Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500m
 - Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000m
 - Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500m
 - Crematorii umane: 1.000m
 - Autobazele serviciilor de salubritate: 200m
 - Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500m
 - Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50m
 - Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50m
 - Parcuri eoliene: 1.000m
 - Parcuri fotovoltaice: 500m
 - Cimitire și incineratoare animale de companie: 200m
 - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie): 50 m
 - Rampe de transfer deșeuri: 200 m.
3. Aceste distanțe, precizate mai sus, pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Art.8 Intersecții de rețele tehnico edilitare

1. La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală (alin.1, art.31, anexa la HG930/2005).
2. În zonele de traversare prevăzute la aliniatul precedent aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție (alin.2, art.31, anexa la HG930/2005).
3. În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului (alin.1, art.32, anexa la HG930/2005).
4. Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la aliniatul precedent, se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate (alin.2, art.32, anexa la HG 930/2005).
5. La proiectarea și execuția rețelelor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității (art.33, anexa la HG 930/2005).

6. Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc (art.34, anexa la HG 930/2005).

VII. PREVEDERI SPECIALE LA NIVELUL ZONELOR CU RISCURI NATURALE ZONE CU RISC NATURAL DE INUNDAȚII

Cap.1 Generalități

Art.1 Zone cu risc natural de inundații

1. Albia majoră a râului Bega, precum și albiile majore ale torenților și reprezintă zonele evidențiate cu risc natural de inundații.
2. De asemenea reprezintă zone cu risc natural de inundații, toate cele cuprinse în hărțile de risc, conform părții grafice din prezentul proiect, până când acestea nu vor fi eliminate prin lucrări specifice de îndiguire / ridicare a cotei de protecție la inundații a digurilor. Asupra acestor zone sunt aplicate, până la eliminarea cauzelor inundațiilor prin măsuri de anvergură măsurile și condițiile cuprinse mai jos în acest capitol.
3. Teritoriul UAT Tomesti mai cuprinde și zone posibile a fi inundate cuprinse în hărțile de hazard, dar care nu au fost incluse în hărțile de risc la inundații. Acestea au fost evidențiate ca atare în partea grafica a proiectului. Asupra lor sunt recomandate a fi aplicate măsurile cuprinse în cap. 3.7. din Memoriul General.
4. În intravilanul localităților, subzonele care sunt cuprinse în zonele de hazard la inundații sunt:
5. În zonele în care albiile sunt amenajate prin lucrări de apărare, consolidare, terasamente sau alte asemenea lucrări, obligația de întreținere, reparare sau refacere a unor astfel de lucrări, ca și de întreținere a albiilor în zona amenajată, a cuvetelor și a malurilor revine celor care au în administrare sau în exploatare lucrările respective, în situația actuală, Administrației Naționale „Apele Române” (alin.1, art.34, L107/1996).
6. Întreținerea albiei minore în aval de o lucrare de barare sau de evacuarea unei folosințe hidroenergetice revine deținătorului cu orice titlu al acelei lucrări, pe zona de influență a amenajării, ce nu poate fi mai mică de 500 m (alin.3, art.34, L107/1996).
7. Întreținerea albiei minore pe zonele neamenajate, de pe teritoriul administrativ Tomesti, revine Administrației Naționale "Apele Române" și, în conformitate cu prevederile art. 7 lit. f) din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002, autorităților administrației publice locale Tomesti (alin.4, art.34, L107/1996).
8. În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:
 - a. albia minoră a râului Bega;
 - b. suprafața bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică;

- c. suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
 - d. lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
 - e. construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor (lit. a, b, d, e și f, alin.1, art.40, L107/1996).
9. Lățimea zonelor de protecție din aliniatul precedent este de 20 m de la limita albie iminore a Begăi sau pe întreaga lungime dig-mal, dacă distanța dig-mal este mai mică de 50 m. Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor este de 4 m spre interiorul incintei. Lățimea zonei de protecție la forajele hidro-geologice din rețeaua națională de observații și măsurători este de 1,5 m în jurul acestora (anexa nr.2 la L107/1996).
10. Construcțiile și obiectivele existente, amplasate în zona inundabilă a albiei majore a Begăi sau în zonele de protecție, vor fi identificate de direcțiile de ape, solicitându-se prin autoritățile administrației publice locale sau județene emitente a autorizației de construcție demolarea acestora. În situația în care demolarea nu este posibilă, beneficiarii vor fi obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații (alin.4, art.49, L107/1996).

Cap.2 Utilizare funcțională

Art.2 Utilizări permise

1. Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor (alin.1, art.25, L107/1996).

Art.3 Utilizări permise cu condiții

- 1. În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora (alin.2, art.25, L107/1996).
- 2. Avizul de gospodărire a apelor este necesar pentru lucrările construite pe ape sau care au legătură cu apele, realizate în albia majoră a râului Bega (alin.2, art.30, L107/1996).
- 3. Obținerea avizului de amplasament și a avizului de gospodărire a apelor condiționează eliberarea de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construire a lucrărilor pe ape sau care au legătură cu apele (alin.3'1, art.49, L107/1996).
- 4. Cu acordul Administrației Naționale "Apele Române" sunt permise:
 - a. depozitarea de materiale și executarea de construcții pe diguri, baraje și în zona altor lucrări de apărare;
 - b. circulația cu vehicule sau trecerea animalelor pe diguri sau baraje prin locuri special amenajate pentru astfel de acțiuni;
 - c. traversarea sau străpungerea digurilor, barajelor sau a altor lucrări de apărare cu conducte, linii sau cabluri electrice sau de telecomunicații, cu alte construcții sau instalații care pot slăbi rezistența lucrărilor sau pot împiedica acțiunile de apărare.

Efectuarea acestor lucrări se realizează sub supravegherea Administrației Naționale "Apele Române" (alin.2, art.76, L107/1996).

5. Este obligatorie obtinerea avizului AN Apele Romane in toate zonele inundabile, cuprinser ca atare in hartile de hazard si in cele de risc la inundatii marcate ca atare in partea grafica a prezentului proiect, pana la efectuarea de studii si luarea de masuri specifice pentru inlaturarea zonelor inundabile.
6. In zonele cu risc natural la inundatii, cuprins ca atare in partea grafica a proiectului, pana la executarea lucrarilor de stabilizare a albiilor, regularizari si recalibrari, precum si suprainaltarea lucrarilor de indiguire existente, autorizatiile de construire se vor elibera doar cu respectarea conditiilor RO_M 12-1 si RO_M12-3, cuprinse in cap 3.7 din Memoriul General.

Art.4 Interdicții permanente

1. Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore a râului Bega și în zonele de protecție precizate la alin.5-6, art.1 din cap. VII.1.1., precum și în albia majoră a pâraurilor, (delimitate pe baza unor studii ulterioare de specialitate) de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora (alin.1, art.49,L107/1996).
2. Se exceptează de la prevederile alin.1, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii (alin.2, art.49,L107/1996).
3. Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursului râului Bega fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă (alin.1, art.30,L107/1996).
4. În scopul asigurării stabilității și integrității digurilor, barajelor și a altor lucrări de apărare împotriva acțiunilor distructive ale apelor, se interzic (alin.1, art.76, L107/1996):
 - a) extragerea pământului sau a altor materiale din diguri, baraje sau din alte lucrări de apărare, ca și din zonele de protecție a acestora;
 - b) plantarea arborilor de orice fel pe diguri, baraje și pe alte lucrări de apărare;
 - c) pășunarea pe diguri sau baraje, pe maluri sau în albiile minore, în zonele în care sunt executate lucrări hidrotehnice și în zonele de protecție a acestora;
 - d) realizarea de balastiere sau lucrări de excavare în albie în zona podurilor, la minimum 1 km în amonte și la minimum 2 km în aval de pod ori în zona cursurilor de apă care au în lungul lor infrastructura aflată în administrarea instituțiilor publice/societăților naționale/companiilor naționale/societăților comerciale/regiilor autonome din domeniul transporturilor, construcțiilor și turismului la o distanță mai mică decât cea prevăzută în actele normative în vigoare, față de zona de protecție, în zona captărilor de apă din râu, a captărilor cu infiltrare prin mal, a subtraversărilor de conducte sau alte lucrări de artă;

- e) circulația vehiculelor pe coronamentul digurilor și al barajelor neamenajate în acest scop;
- f) tăierea la ras a perdelelor forestiere de protecție a digurilor;
- g) blocarea golirilor de fund ale barajelor.

Cap.3 Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Art.5 Condiții și studii ulterioare

1. Prin studii ulterioare sau realizarea unor lucrări de protecție la inundații specifice, se pot reduce și recreiona zonele de hazard sau cu risc la inundații. În acel moment, condițiile speciale impuse în acest sens își pierd valabilitatea.

Intocmit:
Arh. specialist RUR
Anca Maria BADEA

ANEXE

1. Zone și subzone funcționale
2. Lista orientativă a legislației în vigoare
3. Extrase din reglementări tehnice utile
 - 3.1. Anexa nr.1 -AMPLASAREA constructiilor functie de destinatie, in cadrul localitatii
 - 3.2. Anexa nr.2 -PROCENTUL de ocupare a terenurilor
 - 3.3. Anexa nr.3 - ORIENTAREA constructiilor fata de punctele cardinale
 - 3.4. Anexa nr.4 -ACCESE CAROSABILE
 - 3.5. Anexa nr.5 - PARCAJE
 - 3.6. Anexa nr.6 – SPATII VERZI SI PLANTATE
 - 3.7. Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice, conform alin.2, art.12 din RGU, anexă la OMIC nr.1587/1997
 - 3.8. Categorii de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, conform HG560/2005, modificată prin HG 37/2006
 - 3.9. Categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării privind securitatea la incendiu, conform HG1739/2006
 - 3.10. Anexa nr.1 la HG 62/1996 – Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare precum și criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major
 - 3.11. Anexa nr.1 la L114/1996 – Legea locuinței
 - 3.12. Anexa la L213/1998 – Lege privind bunurile proprietate publică
 - 3.13. Anexa nr.1 la OG 43/1997 privind regimul drumurilor
 - 3.14. Fișă sintetică zone de protecție și interdicție față de drumurile publice
 - 3.15. Prescrieri pentru proiectarea parcajelor și garajelor