



**REACTUALIZARE P. U. G. + R.L.U.
COMUNA MALAIA JUDEȚUL VÂLCEA**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MALAIA , JUD. VÂLCEA

CUPRINS :

Titlul I - GENERALITĂȚI

- Capitolul 1 - Baza legală
- Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local
- Capitolul 3 - Mod de aplicare
- Capitolul 4 - Derogări
- Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale si unități teritoriale
- Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

- Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice si situri arheologice
- Capitolul 2 - Zone de siguranță si de protecție
- Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic
- Capitolul 4 - Căi de comunicație
- Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor
- Capitolul 6 - Parcelarea

Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT

**LOCUINȚE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI SI GRĂDINI CULTIVATE
PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ – Regim mic de înălțime P + 2E + M**

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (Servicii, instituții publice, comerț ,
dotări publice de mică capacitate)**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 3 - ZONA DESTINATĂ LOCUINȚELOR PERMANENTE sau SEZONIERE și TURISMULUI

**- Pensiuni , Mic , Servicii de alimentație publică – restaurante – baruri , Mici dotări
pentru prestări de servicii și cultură - regim mic de înălțime P, P + 2E + M**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 4 - ZONA AGREMENT și SERVICII - SEZONIER , OCAZIONAL

- desfacere produse tradiționale , Puncte de relaxare , Amplasare corturi , Picnic

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 5 - ZONA DOTĂRI TURISTICE MONTANE

**- Agrement , Hotel , Motel , Pensiune , amenajare pârtii ski , telescaune –
telegondole , inclusiv servicii închiriere material sportiv și parcuri - regim de
înălțime P, P +E**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 6 - ZONA PARCĂRI ȘI SERVICII

**- Desfacere produse tradiționale din zonă –produsul culturilor de uz gospodăresc,
Mici activități meșteșugărești locale – ateliere , puncte de relaxare , Puncte de
bellvedere , Puncte de observație / Monitorizare , Fotografiere , Foișoare**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 7 - ZONA DE TURISM PASTORAL , AMENAJARE CAMPING-URI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 8 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 9 - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE și de DEPOZITARE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 10 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 11 - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 12 - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 13 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Titlul I GENERALITĂȚI

Comuna Malaia este situată în partea central-sudică a României, în partea de nord a județului Vâlcea, de-alungul râului Lotru este încadrată între meridianele de 23°35' și 24°104' longitudine estică și între paralela de 45°204 și 45°244' latitudine nordică.

Localitatea Malaia se află la o distanță de 23 km de Gura Lotrului (pe drumul european Rm. Vâlcea-Sibiu), respectiv la 60 km față de reședința județului Vâlcea - Rm. Vâlcea ,iar satele ce o compun , Săliștea situată pe Lotru, la 9 km mai jos de satul de centru și Ciunget, așezat mai sus de Malaia la 13 km, la confluența apelor Latorița și Rudăreasa. Mai izolat se găsește un trup de 7 – 8 case în satul Ciunget , punctul Rudăreasa .

Înconjurată de munții Lotrului și Căpățânii , se învecinează în partea de nord-est cu comuna Voineasa, la sud cu județul Gorj, comunele Vaideeni, Costești, Bărbăești și orașele Horezu, Băile Olănești, iar la est cu orașul Brezoi.

Capitolul 1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a construcțiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamentează amplasarea si conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității si siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea si conformarea construcțiilor, etc).

1.3. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Malaia , precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Malaia a fi efectuate aproximativ până anul 2023, în interiorul teritoriului administrativ al Comunei Malaia .

1.4. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Malaia , în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al Comunei Malaia privind dezvoltarea orașului.

Capitolul 2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 , republicată , anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Malaia .

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte comune .

Capitolul 3. MOD DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean Vâlcea (PATJ), etc.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii , condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

Capitolul 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

Conform O.U. nr. 7 din februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu , întărind rolul regulamentului local de urbanism aferent PUG.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația rurală locală sau generală a comunei .

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile 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:

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism , însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la : Regim de construire , funcțiunea zonei , înălțimea maximă admisă , Coeficientul de utilizare al terenului - CUT; Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament , iar prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei .

- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată .

4.4. Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru zonele protejate/de protecție delimitate și nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT) prin PUZ sau PUD. (art.46 alin. (5) și (6) din Legea nr.350/2001 (republicată))

4.5. În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

Capitolul 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului ,gradul de utilizare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă.

5.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural ;

5.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință: Teritoriul analizat este divizat în de unități teritoriale de referință (UTR) conform planselor atasate: Anexa la RLU .

5.4. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+2) nu cuprind și nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

5.5. Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

5.6. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- **ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public : (Primăria ,Cămin Cultural , Poștă , Grădină , Brutărie , Cabinet Medical , Farmacie , Pensiuni , Spații Comerciale , etc)

- ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Locuințe cu regim mic de înălțime P+2E+M de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă , servicii , alimentație publică – restaurante - baruri , dotări publice de mică capacitate – prestări servicii , agroturism – pensiuni , case de vacanță.

- ZONA DESTINATĂ LOCUINTELOR PERMANENTE sau SEZONIERE și TURISMULUI

Locuințe cu regim mic de înălțime P+2E+M de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă , servicii , alimentație publică – restaurante - baruri ,

dotări publice de mică capacitate – prestări servicii , agroturism – pensiuni , case de vacanță.

- ZONĂ AGREMENT și SERVICII – SEZONIER , OCAZIONAL

Desfacere produse tradiționale , Puncte de relaxare , Amplasare corturi , Picnic

- ZONĂ DOTĂRI TURISTICE MONTANE

Agrement , Hotel , Motel , Pensiune , amenajare pârtii ski , telescaune – telegondole , inclusiv servicii închiriere material sportiv și parcări , Regim maxim de înaltime P+2E+M

- ZONĂ PARCĂRI și SERVICII

Desfacere produse tradiționale din zonă –produsul culturilor de uz gospodăresc, Mici activități meșteșugărești locale – ateliere , puncte de relaxare , Puncte de bellvedere , Puncte de observație / Monitorizare , Fotografiere , Foișoare

- ZONĂ TURISM PASTORAL , AMENAJARE CAMPING-URI

- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;

- ZONA DE ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- ZONA SPAȚIILOR VERZI

- Spații verzi publice cu acces nelimitat
- Spații verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă , a zonelor umede , perdele de protecție ;

- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

- ZONA TRANSPORTURILOR

- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Construcții și amenajări pentru GC ;
- Cimitire

6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permită dezvoltarea acestora.

- În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

UTILIZĂRI ADMISE

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTILIZĂRI INTERZISE

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
CIRCULAȚII SI ACCESE
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE
ÎMPREJMUIRI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II REGLEMENTĂRI COMUNE

CAPITOLUL 1 – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: monumente istorice și situri arheologice

Pe teritoriul comunei se evidențiază amplasamente deosebit de valoroase din punctul de vedere al interesului turistic ce trebuie conservate pentru a putea fi admirate și de generațiile viitoare .

REZERVAȚII NATURALE

1. Rezervația naturală Iezerul Latoriței - 803

Este o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip mixt), situată în județul Valcea, pe teritoriul administrativ al comunei Malaia.

Aria naturală se afla în partea vestică a Munților Latoritei, masiv ce aparține grupei montane Sureanu-Parâng-Lotrului, în bazinul superior al văii Latoriței, la o altitudine medie de 1600 m.

Rezervația naturală declarată arie protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000, se întinde pe o suprafață de 51,61 hectare și reprezintă zona de obârșie a râului Latorița, cu un relief variat (circuri glaciare, grohotișuri, stâncării, abrupturi) cu lacuri glaciare (lacul Iezerul Latoriței, lacul Violeta), văi, cascade, pajiști și păduri, cu floră și faună specifică Meridionalilor.

Iezerul Latorita/Latoritei este cunoscut pentru o specie rară de rășinoase , respectiv Larice – lemn din care se confecționează catarge de vapoare , fiind cunoscut pentru rezistența deosebită. Se suprapune integral pe aria protejată ROSCI 0188 – PARÂNG.

2. Rezervația naturală Pădurea Latorița -805

Padurea Latorita este o arie naturală protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip mixt), situată în județul Valcea, pe teritoriul administrativ al comunei Malaia.

Rezervație naturală mixtă este situată în Nord- Vestul Munților Căpățânii, pe versantul nordic al Culmii Târnovului, în partea dreaptă a defileului Pr. Latorita, cu alt. între 800- 1350 m.

Rezervația aparține U.P. II. Latorita – u. a. 5 D administrată de Oc. Silvic Voineasa.

Rezervația naturală declarată arie protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000, se întinde pe o suprafață de 23,3 hectare, reprezintă o zonă de protecție pentru specia arboricolă de larice (Larix decidua), precum și pentru mai multe specii ierboase.

REȚEAUA ECOLOGICĂ NATURA 2000

Adăpostește situri de importanță comunitară SCI și arii speciale de protecție avifaunistică SPA :

3. Situl de importanță comunitară ROSCI 0239 – Târnovu Mare - Latorița (Malaia cuprinde 3 %).

Coordonate: Longitudine N 45° 21' 59"; Latitudine E 23° 53' 25"

Suprafață: 1.366 ha

Principală cale de acces spre sit o constituie DN7A (Petroșani-Brezoi), din care după localitatea Valea Măceșului se merge pe DJ701D care duce la Ciungetu, iar de aici, pe drumul forestier spre Lacul Petrimanu, care traversează partea nordică a sitului.

Masivul Târnovu reprezintă o intruziune calcaroasă în cadrul masivelor muntoase înconjurătoare (Parâng, Căpățânii, Cindrel) toate de origine metamorfică, ceea ce crează condiții specifice pentru dezvoltarea unor ecosisteme tipice.

Situl include rezervația naturală Pădurea Latorița.

4. Situl de importanță comunitară ROSCI 0188 – Parâng

Situl Parang face parte din regiunea biogeografică alpină, având o suprafață de 29.907 ha, sit interregional având regiuni administrative pe teritoriul a 3 (trei) județe:

Valcea 33%, Hunedoara 36% și Gorj 31%:

- Județul Valcea: Malaia (11%), Voineasa (12%)

- Județul Hunedoara: Petrila (18%), Petrosani (26%)

- Județul Gorj: Baia de Fier (<1%), Bumbesti-Jiu (5%), Crasna (13%), Novaci (29%)

În SCI Parang au fost inventariate un număr de 19 habitate de interes comunitar, 3 specii de mamifere, 1 specie de amfibieni, 1 specie de pește, 2 specii de nevertebrate, 1 specie de plante.

5. Situl de importanță comunitară ROSCI 0128 Nordul Gorjului de Est (Malaia cuprinde aprox. 0.26 %), face parte din regiunea biogeografică alpină cu o suprafață a sitului de 49.114 ha, este un sit interregional având ca regiuni administrative Județul Gorj cu 96% și Județul Vâlcea cu 4%, au fost inventariate un număr de 25 de tipuri de habitate protejate la nivel european, un nr. de 11 specii de mamifere de interes comunitar, specii de amfibieni și reptile în nr. de 2 specii, specii de pești 2, nr. specii nevertebrate 2, nr. specii plante 3. Este în custodia SC Butterfly Effect SRL.

6. Situl de importanță comunitară ROSCI 0085 – Frumoasa (Malaia cuprinde 4 %).

Coordonate : N 45° 35' 32" , E 23° 48' 52"

Suprafața sitului (ha) 137.359

Altitudine (m) 2254MAX ; 350MIN ; 1446 MEDIE

Regiunea geografică Alpina

Ecoregiunea Carpații Meridionali

Regiunile administrative :

19% Județul Alba

2% Județul Hunedoara

60% Județul Sibiu

19% Județul Vâlcea

7. Arie de protecție specială avifaunistică ROSPA0043 – (Malaia cuprinde 4 %)

Coordonate N 45° 35' 33" , E 23° 51' 42"

Suprafata sitului (ha) 130.980

Altitudine (m) 2254 MAX; 364 MIN; 1453 MEDIE

Regiunea geografica Alpina

Ecoregiunea Carpații Meridionali

Regiunile administrative 18% Județul Alba; 0% Județul Hunedoara; 62% Județul Sibiu; 20% Județul Vâlcea

MONUMENTE ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

Lista monumentelor istorice și ansamblurilor de arhitectură aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 361 / 2010 cuprinde pentru comuna Malaia următoarele :

8. Biserica de lemn „ Sfinții Împărați Constantin și Elena ” , cult ortodox de la 1861 amplasată în satul Ciunget , Cod LMI 2004 : VI-II-m-B-09722;
monument de arhitectura

Nr. Crt. 396

Lista 2010: VL-II-m-B-09722.

Localizare: com. Malaia, sat Ciungetu. Datare: 1861.

Categoria valorica B.

Ctitori: obștea satului.

9. Biserica de lemn „ Sfântul Nicolae și Cuvioasa Paraschiva ” , cult ortodox, episcop Iosiv Argeșul , ctitor la 1807.

monument de arhitectură

Nr. Crt. : 488

Lista 2010: VL-II-m-B-09801.

Localizare: com. Malaia, sat Malaia.

Datare: 1807. Categoria valorica B.

Ctitori: episcopul Iosif al Argesului.

10. Conacul Brătienilor , construcție din sec. XIX , refăcut în 1920 , amplasat în satul Malaia pe vârful muntelui Zmeuret , la 12 km de centru , actualmente - RUINĂ

Pe amplasament s-a ridicat Stână.

Nr. Crt. : 489

Cod LMI 2010 : VI-II-m-B-09802;

11. Fântâna Brătienilor , datată 1923 – 1925 , în sat Malaia , pe munte , punctul „ Sub Podgorii” , la 2 km de centru.

Nr. Crt. . 745

Cod LMI 2010 : VI-III-m-B-09998.

12. Peștera Laptelui – Punct fosilifer

Nr. Crt. : 40

Lista 2010: VL-I-s-B-09523.

Localizare: sat CIUNGET, com. MALAIA, pe Muntele Târnovu, la 2 km sud, în punctul "Peștera Laptelui"

Datare. Paleolitic inferior; Așezare - Epoca neolitică.

CAPITOLUL 2 – ZONE DE SIGURANȚĂ SI DE PROTECȚIE

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică și zone de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

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.

Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3,0 metri față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0 metri față de locuințele vecine, respectiv 20,0- 50,0 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc). (*Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial nr.127/21 februarie 2014*)

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune, etc.

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport gaze, ale liniilor electrice de înaltă și medie tensiune, etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnicoedilitar.

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv, 37 m pentru LEA 110 kv, 55 m pentru LEA 220 kv și 75 m pentru LEA 400 kv. (*Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)*)

Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

Zonele de protecție ale ariilor naturale protejate

- promovarea managementului conservativ (regenerării naturale);
- interzicerea tăierilor rase în cazul exploatărilor;
- limitarea construcției de drumuri forestiere;
- controlul tăierilor în delict;
- interzicerea poluării genetice prin plantarea unor puieți aduși din alte sectoare, îndepărtate sau crescuți la altitudini joase;
- lucrările silviculturale să fie aprobate și controlate de specialiștii administrației sitului;
- interzicerea coborârii limitelor naturale în cazul replantărilor;
- interzicerea pășunatului sau trecerii animalelor domestice prin habitat;
- interzicerea aprinderii focului;
- amplasarea de panouri de avertizare asupra acestui habitat.

-interzicerea exploatării turbei și evitarea drenajelor;

- promovarea turismului controlat.

- limitarea pășunatului în aceste zone, dar și a trecerii turmelor de animale;

- controlul turismului(desființarea ieșirilor din potecă);

- se interzice colectarea de specii de floră și faună.

- educarea publicului larg;

- limitarea, interzicerea construirii de drumuri noi;

- educarea publicului larg;

- limitarea, interzicerea construirii de drumuri noi;

- limitarea poluării fonice;

- interzicerea folosirii momelilor;

- respectarea unei perioade bine delimitate de recoltare a ciupercilor și fructelor de pădure pentru menținerea liniștii necesare mamiferelor pentru hrănire și împerechere;

- management eficient al deșeurilor, mai ales a celor menajere;

- controlul permanent al braconajului și îndepărtarea acestui fenomen;

- monitorizarea efectivelor existente.

- interzicerea-limitarea intervențiilor asupra cursurilor de apă;

- construirea de topițe naturale pentru noi generații de puieți Cottus gobio;

- interzicerea desecării și poluării cursurilor de apă;

interzicerea tărierii buștenilor prin pâraie.

CAPITOLUL 3 – ZONE CU RISC GEOTEHNIC

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

Zone critice Inventarierea zonelor de risc :

Alunecări :

- Zona Zăvoi - sat Săliște
- Râpa Brădișor - în aval de lacul Brădișor
- deasupra Bazei sportive - activată alunecare ;
- în Ciunget pe Valea Rudăreasa la nord - vest de locuințe
- în Ciunget la intersecția DN 7 A cu DJ 701 D ; această alunecare de teren este activă .

Pământul fuge de pe versanți exact la intersecția dintre cele două artere de circulație. În anul 2005 , în aceeași zonă, o pensiune a fost înghițită de bolovanii care s-au prăbușit de pe versanți.

Inundații :

- în aval de lacul Malaia și baza sportivă ;
- în Săliște - pe partea opusă râului Lotru , în spatele cabanei „Trei Brazi ”.

Risc de depunere generat de exploatare :

Depozitățile de terasit (deșeu rezultat de la exploatarea zăcămintului de mică) pun în pericol nu numai cursul normal al râului Lotru în zona Cataractelor, ci și calitatea apei din lacurile situate în aval, Malaia și în special Brădișor, furnizorul de apă potabilă al municipiului Ramnicu Valcea.

CAPITOLUL 4 – CĂI DE COMUNICAȚIE

Străzile de pe teritoriul Comunei Malaia , vor respecta prevederile legale în vigoare.

Străzile existente sau propuse sunt clasificate astfel:

Străzi de categoria a III-a (colectoare) – 2 benzi x 3...3,50 m, 6-7 m lățime carosabilă, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură ;

Străzi de categoria a IV-a (de folosință locală) – 1 bandă x 3...3,50 m, 3-3,50 m lățime carosabilă, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

(Ordin nr.49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane, STAS 10144/2-91)

Distanțele minime între fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzilor existente sau propuse a fi executate sunt următoarele:

- 22 m pentru DN 7A , acolo unde nu există drumuri colectoare ;
- 14-16 m, în funcție de lățimea trotuarelor, pentru străzile cu 2 benzi de circulație cu pomi și stâlpi și cu rețele subterane numeroase, respectiv 9-13 m pentru străzile de aceeași categorie dar fără pomi.

(Anexa nr.4 la Normele tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr.49/1998)

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot reduce în cazul în care sunt prevăzute trotuare cu lățimi mai mici decât cele stabilite în mod curent.

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot majora atunci când se prevăd zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajări pentru intersecții și pentru asigurarea vizibilității, precum și în cazul terenului accidentat, în vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin și al soclurilor clădirilor.

Trotuarele străzilor vor fi, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fisie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă la străzile de categoria a III-a poate fi prevăzută numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele vor fi adiacente părții carosabile.

Străzile propuse în noile cartiere vor fi minim de categoria a III-a.

Se exceptează străzile cu lungimi mai mici de 150,0 m care se pot amenaja ca fundături dacă nu există posibilitatea prelungirii lor.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime, tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

CAPITOLUL 5 - PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul comunei se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Construcțiile de locuințe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcțiilor.

În cazul locuințelor individuale, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (ACD) și de tipul de locuire.

Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construit desfășurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construit desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

- construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

- construcțiile pentru turism - se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;

- construcțiile și amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 30,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate aceste categorii, accesele rutiere se vor realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a.

În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, precum și platforme pentru parcare autovehiculelor.

În toate cazurile prevăzute la articolele 85, 86 și 87 se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reiesite din calcul, pentru salariați/vizitatori/ aprovizionare.

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare:

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;
- construcțiile colective unde se admite întărirea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul orasului.

Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al orasului.

CAPITOLUL 6 – PARCELAREA

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate (*art.30 din RGU*).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor. (*art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată 2009)*)

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

(*art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009)*)

Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale și ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare

parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Administrației Naționale „Apele Române”

(Administrația Bazinală de Apă OLT) și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Sibiu.

Dacă, ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor realiza rețelele necesare

fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelor de 1000,0 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

Parcelatele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

**CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M
PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă înșiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal	

INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+1+M NIVELURI

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 10 m
suprafața minimă înșiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	- maxim 1/3

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. (*art.31¹, alin.3) din Legea 350/2001*)

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.

Străzile și aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în Studiul de circulație, planșa cu profile transversale.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

Toate clădirile ce se construiesc pe parcelele rezultate din divizarea unei singure proprietăți sau pe parcele în diviziune trebuie să fie concepute și executate cu asigurarea unui caracter arhitectural coerent.

Planul de parcelare va trebui să prevadă un număr suficient de norme după care se vor realiza grupurile de clădiri, inclusiv lucrări de ambientare cu plantații și elemente de mobilier urban.

III REGLEMENTĂRI SPECIFICE

CAPITOL 1 - ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public

Zona centrală situată în satul de centru Malaia cuprinde zone cu funcțiuni complexe de interes public și locuințe ; se desfășoară de-o parte și de alta a straziilor Podul Șipotului și Brădet și cuprinde pe lângă principalele dotări ale comunei Primăria , Cămin Cultural , Bibliotecă , Grădiniță , Poștă , Brutărie, Cabinet Medical, Farmacie , Magazin și locuințe.

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală , învățământ de tip rural, asistență socială, servicii medicale, plantații decorative, reclame, mobilier urban , etc.

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale :

- birouri pentru companii si firme;
- servicii financiar-bancare si de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci ;
- servicii de poștă si telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerț
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, comerț cu obiecte de artă;
- mici unități productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe individuale , inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (avocat, notar, medic, etc);
- servicii medicale si de asistență socială;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției si amenajărilor si o mai bună integrare în zona centrală.
- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.
- Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice si lăcașurilor de cult.

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu un partiu special adaptat zonei centrale.

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat si să fie compatibile ca funcționare si aspect cu zona centrală si cu prevederile avizului autorității de mediu.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterrane, se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate/izolate.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 metri.

În cazul unei lotizări prin PUZ se recomandă loturi de minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoierului menajer;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare;
- zone verzi. (Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.
- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună si sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții;
- peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție si aceleași materiale de finisaj ca si celelalte fațade.
- Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:
 - atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;
 - atunci când sunt orientate ferestre de la dependențe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este si linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică . În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornise a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit si orice parte a aceleiași clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care uneste parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

CIRCULAȚII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.

-Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcagele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara drumului public.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei proprii și în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Locuire individuală | - max. P+2E |
| - Servicii | - max. P+2E +M |
| - Instituții publice | - max. P+2E |

Reguli generale

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatră, caramida aparentă.

Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină), placările cu ceramică.

Pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (șifă, șindrilă, țiglă ceramică), tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate, tablă profilată mată.

Reguli particulare pentru comerț

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție nouă.

Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (sub trotuar) pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică, precum si rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică si numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor si vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40,0 mp.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

Spațiul dintre aliniament si alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Parcagele descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu gard viu de minim 1,2 m.

Spațiile destinate exclusiv pietonilor vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile si a asigura ambianța necesară.

Se vor identifica, proteja si păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime si diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,0 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace si vor avea înălțimea maximă de 2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente si strălucitoare.

Spațiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru instituții publice și servicii se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT = 40 % (maxim 50% pt. servicii) ; 25% (pt. învățământ , max. P+1E) .

Pentru locuințe individuale amplasate în zona centrală , se recomanda a se opta pentru

POT maxim = 35%).

Parcelele a căror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizată sunt si rămân neconstruibile chiar si în situația înstrăinării sau divizării lor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 mpACD/mp teren , pentru POT 40 % ; 50 %

CUT maxim = 0,4 mpACD/mp teren aferent POT max. 20 %

CUT maxim = 0.9 mpACD/mp teren aferent POT max. 35 %

În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă si recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

CAPITOLUL 2 - ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu regim de înălțime max. P+2E

CAPITOLUL 3 - ZONĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR PERMANENTE SAU SEZONIERE ȘI TURISMULUI (locuințe permanente sau sezoniere , pensiuni , mic comerț , servicii , servicii de alimentație publică – restaurante - baruri , Mici dotări pentru prestări servicii) Regim de înălțime max. P+2E+M

Funcțiunea dominantă : **locuirea**

-Zona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă permanente sau sezoniere ; Regim de înălțime max. P+2E.

Reglementări:

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de **locuire** trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

Funcțiunile complementare : servicii , alimentație publică – restaurante - baruri , dotări publice de mică capacitate – prestări servicii , agroturism – pensiuni , case de vacanță , etc. Regim de înălțime max. P+2E+M.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut rural ,diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- **caracterul locuințelor: individuale ;**
- **caracterul țesutului rural : omogen cu echipamente publice aferente,**

(b) morfologic:

- **tipul parcelarului:**

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- parcelări tradiționale , spontane ;
- configurația în raport cu spațiul stradal:
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (acoperiș).

(c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul , calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural - urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;
- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+2E+M niveluri;
- alte mijloace de cazare , vile , cabane turistice , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor ;
- centru salvamont ;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile și de alimentare publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie.
- Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, livada, teren arabil , creșterea animalelor .
- anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.

UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici.
- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.
- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.
- amplasarea de depozite de reziduuri.

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

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

Sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;

- în funcție de situația pe limita laterală de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile și construcțiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu înălțimea construcției propuse;

- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

PARCELAREA

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți.

Se va păstra modul de parcelare existent; în cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional ;

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 500 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;

Parcelarea noilor loturi se va face în urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare .

ACCESE CAROSABILE

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

Accesele vor fi directe;

Pentru spațiile destinate funcțiunilor complementare

Parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4 ,00 m .

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

Se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;

Aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-largiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

ACCESSE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și casele de vacanță;

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+2E va fi 7 metri la cornișă, maxim 8 m pentru regim P+2E+M; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite.

- nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejați, lacuri de apă, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

- aspectul exterior al construcției:

- volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

- se recomandă ferestre dreptunghiulare sau patrulate (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

- se recomandă geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. De recomandat este tâmplăria din lemn, mai puțin se admite tâmplăria confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă, policarbonat.

- nu se admit confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

Acoperișul:

- Forma geometrică simplă. Se recomandă pante simple, în două sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 45 grade.

- Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, roșu lucios etc.).

- Se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.

- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

- împrejmuirile și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemnul. Înălțimea gardului spre stradă va fi de maxim 1,80 m;

- zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton.

- se recomandă izolarea termică optimă a construcțiilor

- se recomandă folosirea surselor alternative de energie

- se recomandă amenajarea de perdele fonice de plantatii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;

- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (bazine vidanjabile , depozit de gunoi , etc);

- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata constructie;

- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;

- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;

-se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

-se vor pastra unele loturi agricole si livezi care vor fi lucrate in mod traditional;

-se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase ;

-zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă ;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.00** metri.

- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi $P+2E = 1,0$ și CUT 1.2 pentru $P+2E+M$

CAPITOLUL 4 - ZONA AGREMENT SERVICII – SEZONIER , OCAZIONAL

Funcțiunea zonei : Puncte de relaxare , Amplasare corturi , Picnic , Spații amenajate pentru desfacerea produselor tradiționale - provizoriu , ocazional.

Aceste funcțiuni sezoniere vin în întâmpinarea turiștilor care vor să-și petreacă timpul liber în natură , departe de zonele construite , aglomerate ale orașelor .

Astfel de zone de agrement și servicii le întâlnim de-a lungul căilor de comunicație și cursurilor de apă în satul Malaia în vecinătatea Barajului Malaia și pe Valea Latorița în Satul Ciunget în apropierea Pensiunilor Turistice.

UTILIZĂRI ADMISE

- chioșcuri pentru desfacerea produselor tradiționale

- spații amenajate pentru amplasarea de corturi;

- spații amenajate pentru puncte de relaxare (foisoare , mobilier odihnă) , amenajare picnic , etc.

- amenajarea unor parcări în zonă ;

Pentru evitarea poluării apelor și solului, zona va fi dotată cu puncte de colectare a gunoiului menajer și spații pentru amenajarea unor grupuri sanitare .

Toate aceste utilizări admise vor fi sezoniere , de tip ocazional.

Pentru toate amenajările admise se vor folosi elemente naturale , de regulă lemn .

CAPITOLUL 5 - DOTĂRI TURISTICE MONTANE

Pentru toate zonele de Agreement și Turism este obligatoriu necesitatea întocmirii unei documentații de urbanism PUZ .

1. Subunitate funcțională : Zonă de structură de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică și dotări complementare .

Regim de înălțime :

- P+3E pentru Hotel , Motel;
- P+2E pentru Pensiuni ;
- P+1E pentru servicii conexe

UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele tipuri de activități :

- Funcțiuni turistice : Hotel , Motel , Pensiuni ;
- Servicii conexe funcțiunii de cazare : alimentație publică , baze de agreement și sport ;
- Servicii conexe funcțiunii sportive – domeniu schiabil Stația va conține cabine tehnice pentru operatori, automatizate și dotate cu echipamente necesare funcționării : teleferic plecare și sosire cu funcțiunile și dotările complementare acestuia, transport pe cablu , stație cu cabine tehnice pentru operatori , automatizate și dotate cu echipamente pentru transport , supraveghere , comunicare , ateliere pentru întreținere , grupuri sanitare pentru personal și turiști);

- spații publice amenajate / libere plantate .
- servicii:
- cabinet medicale ;
- Punct salvamont;
- Farmacie ;
- Jandarmerie montană ;
- Pompieri;
- Servicii;
- Echipamente sportive (închiriere);
- Alimentație publică.
- semnalizări și marcări de drumuri;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONĂRI

- spații gospodărești de deservire (spălătorii , spații de întreținere)
- Obiective de utilitate publică (surse captare izvoare , tratare apă potabilă , stație de epurare ape uzate, platforme gospodărești);
- circulații auto , parări , platforme și trepte acces conform sistematizării verticale;
- locuri de joacă pentru copii ;
- împrejurimi la drum și între proprietăți.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități industriale / productive care generează nexe , zgomot , etc în atmosferă ;
- Clădiri si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări si

circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

- Activități de depozitare ;
- Construcții fără echipare edilitară ;
- Activități de comerț și servicii desfășurate în chioșcuri neconforme cu standardele de stațiune montană ;

PROTEJAREA CADRULUI NATURAL

Pe teritoriul comunei există zone deosebit de valoroase din punctul de vedere al interesului turistic , zone ce trebuie conservate pentru a putea fi admirate și de generațiile viitoare .

Astfel se interzice construirea unor clădiri care prin volumetrie , înălțime și arhitectură, obturază vizibilitatea și alterează peisajul cadrului natural valoros.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de minim 1 000,0 mp pentru Pensuni .

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 5 000,0 -10 000 mp pentru dotări turistice cu capacitate mare (Hotel , Motel , servicii conexe) .

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Prin documentația de urbanism PUZ se va stabili :

- a)organizarea circulației carosabile și pietonale;
- b)organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurilor turistice (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);
- c)modul de utilizare a terenurilor;
- d)dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e)statutul juridic și circulația terenurilor;
- f)protejarea zonele aflate în Situl de importanță comunitară 2000.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- accesul in zona se va realiza prin drumuri existente sau nou create *conf. Documentațiilor de urbanism faza PUZ , PUD.*

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta retragerile stabilite prin viitoarele documentații de urbanism ;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;

- se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE A ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESE CAROSABILE

- Parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4,00 m.
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;
- aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-largiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

ACCESE PIETONALE

- se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (bazine vidanjabile , depozit de gunoi , etc);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată construcție;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediată vecinătate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejați, lacu de apă, etc.) existente, sau îngrădirea accesului la acestea.
- aspectul exterior al construcției:
- volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).
- se vor folosi materiale locale , lemn , zidării și platforme piatră, învelițoare din sită sau țiglă de culoare roșie, țiplării de lemn, cu geam termopan ; se admite zidăria de cărămidă sau BCA, numai dacă aspectul exterior este tratat cu lemn (caplăma, sită, bile etc.) sau placaje cu piatră naturală ; Balustrade și parapeti din lemn.
- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

- se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
- se recomanda geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat.
- nu se admit confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.
- acoperisul:
 - Forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 45 grade .
 - Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).
 - Se recomanda iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplarie confectionata din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.
 - nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente
 - imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;
 - zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.
 - se recomanda izolarea termica optima a constructiilor
 - se recomanda folosirea surselor alternative de energie
 - se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI PARCAJE

- parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor sau hotelurilor, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul:
 - pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;
 - pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;
 - asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti si unui loc de parcare la 2 angajați;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

SPATII VERZI

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;
- se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;
- se vor pastra unele loturi agricole si livezi care vor fi lucrate in mod traditional;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase ;
- zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim = 40 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT maxim = 1,6 pentru Regim de înălțime P+3E ;

CUT maxim = 1,2 pentru P+2E

CUT maxim = 0.8 pentru P+1E

2. Subunitate funcțională : Agreement - domeniu schiabil (pârții schi de dificultate mică , medie , dificilă ; pârții snowboard ; trasee sănii ; rezervări pentru bob și trambulină , Stație teleferic plecare + sosire ;

Extinderea domeniului schiabil pe teritoriul comunei Malaia vine în completarea domeniului schiabil al stațiunii Ranca și cel din Stațiunea Vidra – Obarsia Lotrului.

Astfel vor fi incluse trasee pe Muntele Muntinu, Ighoiu- Micaia , Vf. Fratoșteanu , Petrimanu , Coasta Benghii , Golul alpin Urdele , Culmea Igoiu, cracul Curmătura și Groapa Malăii .

Odată cu amenajarea pârțiilor de schi , vor fi extinse și facilitatile de tele-gondola, tele-scaun si tele-ski pe trasee de partii amintite in zona Malaia.

UTILIZĂRI PERMISE

Sunt admise următoarele tipuri de activități specifice funcțiunii sportului de iarnă:

- pârții de schi de dificultate mică , medie și dificilă;
- pârție sanie ; snowboard ; snowmobil, rezervări pentru bob și trambulină

Servicii conexe funcțiunii sportive:

- transport pe cablu (stații de bază – vârf), alimentație publică de mici dimensiuni ;
- construcții și echipamente necesare echipării edilitare;
- baze de întreținere curentă;
- semnalizări și marcări de drumuri;
- pășunatul pe timp de vară.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONĂRI

- spații gospodărești de deservire (spații de întreținere utilaje);
- captări izvoare , tratări apă ;
- circulații auto , parcări

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități industriale / productive care generează noxe în atmosferă (zgomot , fum, supraîncălzire anormală a rețelilor), la nivelul solului , subsolului , poluarea apelor de suprafață și subterane , sau pot influența negativ flora și fauna existentă în zona protejată prin Natura 2000;

- Construcții fără echipare edilitară ;

PROTEJAREA CADRULUI NATURAL

Împădurirea unei suprafețe egală cu cea defrișată în vederea realizării pârțiilor de schi cu specii asemănătoare celor tăiate.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristici ale Terenului

Domeniul schiabil este alcătuit din platoul alpin și pante cu diverse declivități – pârțiile de schi vor avea majoritatea orientare Nord , Sud- Est și Sud

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor

În zona fiecărei stații (bază , intermediară , vârf) se amplasează spații de cazare , alimentație publică (de mici dimensiuni), servicii (sp.tehnice) , terase belvedere.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE A ACCESELOR OBLIGATORII

Accese prin intermediul instalațiilor de transport pe cablu (teleschi , telegondolă).

Circulații auto , pietonale și staționarea autovehiculelor

- se va asigura accesul auto și pietonal către stațiile de bază , unde se vor realiza și parcuri publice dimensionate corespunzător capacității stațiunii .

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI

Construcții specifice structurilor de transport pe cablu (structuri metalice).

Aceste dotări vor respecta regulile din Hotărârea nr. 263 /feb. 2001 actualizată , cât și Ordinul Ministrului Turismului nr. 491/ 2001 pentru aprobarea Normelor privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement

Normele privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

CAP. 1

Omologarea pârtiilor și a traseelor de schi pentru agrement

1.1. Omologarea pârtiilor de schi pentru agrement se face de Ministerul Turismului pe baza constatărilor făcute la fața locului de o comisie constituită din reprezentanți ai Ministerului Turismului - Direcția generală de autorizare și control și ai consiliilor județene. Comisia își desfășoară activitatea cu consultarea reprezentanților asociațiilor profesionale de profil și a consiliului local pe a cărui rază teritorială se află pârtia sau traseul de schi supus omologării.

1.2. În sensul prezentelor norme, prin termenii următori se înțelege:

a) pârtia de schi pentru agrement - acea parte a domeniului pentru schi amenajat, care este destinată practicării

schului pentru agrement în condiții de siguranță pentru schiori;

b) traseul de schi pentru agrement - acea parte a domeniului pentru schi amenajat, care face legătura între pârtiile de schi.

1.3. Administratorii pârtiilor sau traseelor de schi pentru agrement vor solicita omologarea lor cu cel puțin 45 de zile înainte de darea în exploatare a acestora.

În acest scop se va depune la Ministerul Turismului următoarea documentație:

- cerere de omologare;
- certificatul constatator de la oficiul registrului comerțului, din care să rezulte obiectul de activitate al societății comerciale, datele de identificare din certificatul de înmatriculare*). Asociațiile familiale și persoanele fizice vor prezenta copie de pe autorizația eliberată în baza Decretului-lege nr. 54/1990;
- copie de pe documentul legal care conferă dreptul administratorului să exploateze pârtia sau traseul de schi (act de proprietate, act de concesiune etc.);
- fișa pârtiei sau a traseului de schi pentru agrement, care va cuprinde elementele prevăzute în criteriile minime de omologare;
- schița pârtiei sau a traseului de schi pentru agrement, cu detalii privind amplasarea instalației de transport pe cablu, porțiunile abrupte, pâlcurile de copaci, curbele și eventualele intersecții cu drumurile carosabile, cu traseele instalațiilor de transport pe cablu și cu alte pârtii, locurile de amplasare a indicatoarelor de semnalizare și a balizelor;
- schița profilului pârtiei;
- fotografia de ansamblu a pârtiei de schi alpin, cu dimensiunile de 18 cm x 24 cm, realizată, de preferință, de pe

versantul opus;

- autorizația de mediu, obținută în conformitate cu prevederile Legii protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

1.4. Termenul de soluționare a cererii de omologare este de 30 de zile de la data înregistrării documentației la

Ministerul Turismului. Dacă sunt îndeplinite criteriile minime de omologare, Ministerul Turismului va emite

certificatul de omologare. 1.5. Criteriile minime obligatorii de omologare a pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement sunt prezentate în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentele norme.

De asemenea, modelul certificatului de omologare este prezentat în anexa nr. 1.1.

În cazul în care nu sunt îndeplinite criteriile minime de omologare, Ministerul Turismului îl va înștiința în scris pe

administrator, precizând motivele.

*) Agentul economic poate furniza informațiile respective și prin prezentarea copiilor de pe actele lui oficiale.

CAP. 2

Amenajarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement

2.1. Lucrările inițiale de amenajare se vor stabili pe bază de studii și proiecte, la cererea administratorului sau a

deținătorului legal al pârtiei și/sau al traseului de schi pentru agrement, de către instituțiile de proiectare de profil și se vor executa de către agenți comerciali specializați. Studiile și proiectele elaborate pentru lucrări de amenajare a unor noi pârtii de schi pentru agrement sau de modificare a celor existente vor avea la bază acordul și autorizația de mediu, care se vor obține potrivit Legii nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare, însoțite de toate avizele prealabile necesare prevăzute de lege. Autorizarea lucrărilor de construcții se face potrivit legii.

2.2. Amenajarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement trebuie făcută cu respectarea criteriilor minime

prevăzute în anexa nr. 2 și a următoarelor principii:

a) amenajarea va fi completă și definitivă, ținându-se seama de toate elementele legate de relief, prin conservarea peisajului și protecția solului;

b) prin amenajare se vor evita gropile sau spărturile prea pronunțate care să îi proiecteze pe schiori prea sus ori pe distanțe prea lungi;

c) obstacolele pe care ar putea fi proiectați schiorii în afara pârtiei vor fi prevăzute cu sisteme de protecție

(baloturi de paie, plase etc.);

d) în interiorul virajelor marcate cu "viteză medie" sau "viteză mare" se vor amenaja "zone de cădere" (spații

suficient dimensionate, libere de orice obstacol);

e) pârtiile de schi pentru agrement vor fi omogene din punct de vedere al dificultății.

În cazul pârtiilor de schi fond se vor mai avea în vedere următoarele:

f) traseul pârtiei trebuie să aibă o formă inelară care să permită reîntoarcerea schiorilor la punctul de plecare.

Pârtiile care nu asigură reîntoarcerea schiorilor vor fi special semnalizate;

g) evitarea dublului sens de mers pe pârtiile de schi fond, pentru a nu se produce încrucișarea schiorilor. Acesta

poate fi admis pe porțiuni scurte de teren, cu semnalizarea corespunzătoare.

În funcție de situația existentă pe teren este obligatorie montarea indicatoarelor de avertizare, orientare, de

reglementare a circulației schiorilor și de informare, conform specificațiilor cuprinse în anexa nr. 2 și machetelor de prezentare prevăzute în anexa nr. 2.1.

2.3. Specificațiile indicatoarelor de semnalizare a circulației schiorilor pe pârtiile și traseele de schi pentru

agrement sunt cele prezentate în anexa nr. 4.

Indicatoarele de informare vor fi amplasate la punctele de plecare a pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement,

iar cele de avertizare, orientare și de reglementare, pe părțile laterale ale acestora, în locuri vizibile pentru schiori și fără să constituie un pericol pentru aceștia.

Panourile de orientare vor fi amplasate în principalele puncte de interes ale stațiunii sau ale localității montane.

Este interzisă lipirea pe suporturile indicatoarelor sau pe plăcuțele indicatoare a oricărui material publicitar.

2.4. În scopul orientării schiorilor pârtiile și traseele de schi pentru agrement vor fi balizate. Balizarea pârtiilor de

schii alpin se face pe una sau pe ambele laturi. Dacă se balizează ambele laturi, balizele vor fi instalate alternativ.

Balizele pentru pârtiile de schii alpin vor fi realizate din discuri cu diametrul de 45 cm, fixate pe suporturi adecvate,

și vor fi vopsite în culoarea corespunzătoare gradului de dificultate al pârtiei, având înscrisă pe mijloc denumirea acesteia.

Marcarea pârtiilor de schii fond se va realiza prin utilizarea de fanioane sau de benzi colorate, amplasate pe laturile direcției de mers a schiorilor.

Traseele de schii pentru agrement vor fi balizate pe margine, cu balize de formă rombică, cu dimensiuni de 25 cm x 25 cm, fixate pe suporturi adecvate și vopsite în culoare portocaliu deschis, de preferință cu vopsea fluorescentă.

Balizele vor fi numerotate începând cu cifra 1, pornindu-se de la baza pârtiei sau a traseului de schii pentru agrement.

CAP. 3

Întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schii pentru agrement

3.1. Pentru întreținerea pârtiilor de schii pentru agrement se vor efectua, în mod obligatoriu, următoarele lucrări:

- îndepărtarea obstacolelor naturale sau artificiale apărute pe pârtie și semnalizarea acestora care nu pot fi

- înlăturate; - băătorirea mecanică a zăpezii după fiecare ninsoare și înlăturarea denivelărilor apărute pe parcursul utilizării pârtiei;

- asigurarea zăpezii în sectoarele pârtiei care pot constitui surse de pericol pentru schiori: pasaje înguste, locul de schimbare a direcției, locul de încrucișare cu alte pârtii etc.

3.2. Lucrările de întreținere curentă a pârtiilor de schii pentru agrement se vor executa în afara programului de

funcționare a acestora, care va fi același cu cel al instalației aferente de transport pe cablu.

3.3. În cazul în care mașinile de băătorit zăpada vor fi utilizate în timpul programului de funcționare a

instalațiilor de transport pe cablu, se vor lua, după caz, următoarele măsuri de protecție pe tronsoanele înguste ale pârtiei de schii pentru agrement și pe cele lipsite de vizibilitate:

- se va închide temporar pârtia de schii pentru agrement sau tronsonul respectiv;
- se va atenționa schiorul și se va instala un indicator corespunzător de semnalizare;
- se vor afișa principalele date meteorologice: temperatura, grosimea stratului de zăpadă, viteza vântului.

În timpul utilizării mașinilor de băătorit zăpada se va acționa semnalul luminos intermitent (a se vedea anexa nr.

3).

3.4. Controlul zilnic al pârtiei de schi pentru agrement se va efectua atât înainte, cât și după închiderea acesteia și va urmări starea în care se află balizele și indicatoarele de semnalizare, obstacolele nou-apărute, deteriorările lucrărilor de amenajare a pârtiei de schi și ale sistemelor de protecție, existența pe pârtie a unor persoane rătăcite sau care necesită acordarea de ajutor.

3.5. În perioadele de extrasezon se vor verifica: menținerea integrității stratului vegetal, starea lucrărilor de

amenajare, în special a celor de regularizare a scurgerii și de corectare a torentelor de pe suprafața pârtiilor și a

traseelor de schi pentru agrement, și se vor reface lucrările deteriorate.

3.6. În cazul organizării de antrenamente și de competiții sportive interne și internaționale pe pârtiile de schi

pentru agrement se vor lua următoarele măsuri de protecție a schiorilor amatori:

- organizarea antrenamentelor și a competițiilor sportive se poate face doar în condițiile omologării respectivei

pârtii de către Federația Română de Schi și Biatlon, de comun acord cu administratorul pârtiei, iar pregătirea

pârtiilor se va realiza de Comitetul de organizare a competiției și de administratorul pârtiei;

- închiderea pârtiei pentru schiorii amatori, în cazul în care desfășurarea antrenamentelor sau a competițiilor

sportive poate pune în pericol securitatea acestora;

- delimitarea prin corzi, benzi sau prin alte mijloace de avertizare a sectoarelor destinate desfășurării

antrenamentelor ori competițiilor sportive.

3.7. Pe pârtiile de schi pentru agrement organizarea și funcționarea școlilor de schi se realizează numai de către

monitori de schi atestați.

CAP. 4

Regulile de conduită a schiorilor și a altor persoane care utilizează pârtiile și traseele de schi pentru agrement

4.1. Schiorii amatori și de performanță, precum și utilizatorii de snowboard sunt obligați să respecte următoarele

reguli de conduită stabilite de Federația Internațională de Schi:

a) să schieze în așa fel încât să nu pună în pericol viața altui schior sau să îi cauzeze acestuia un prejudiciu;

b) să își adapteze viteza și maniera proprie de a schia potrivit pregătirii tehnice, condiției fizice, stării zăpezii,

gradului de dificultate al pârtiei, condițiilor atmosferice și densității traficului de pe pârtie;

c) să își aleagă cu grijă traiectoria pe care urmează să coboare, în scopul protejării schiorilor aflați în aval;

d) să depășească schiorul aflat în aval fie pe partea dreaptă, fie pe partea stângă, cu condiția ca această depășire să fie suficient de largă pentru a evita o eventuală evoluție neașteptată a celui care urmează să fie depășit;

e) să se asigure, printr-un examen atent al traficului din amonte și al celui din aval, că atât el, cât și alți schiori

sunt în afara oricărui pericol cu ocazia traversării unei pârtii sau a reluării parcursului după o oprire temporară pe

aceasta;

f) să evite staționarea pe pârtie, mai ales pe porțiunile înguste ale acesteia ori pe cele lipsite de vizibilitate. În

cazul căderii, să elibereze pârtia în cel mai scurt timp posibil;

g) să utilizeze numai marginea pârtiei, în cazul în care este obligat să urce sau să coboare pe jos;

h) să respecte indicatoarele de semnalizare și balizele de marcă instalate pe pârtiile și traseele de schi pentru

agrement;

i) să anunțe postul de prim ajutor, în cazul accidentării unui schior, și să acorde sprijin la transportarea acestuia;

j) să își decline identitatea în fața organelor abilitate, în cazul în care a fost martorul unui accident sau a provocat el însuși accidentul.

4.2. Persoanele care utilizează pârtiile și traseele de schi pentru agrement în alt scop decât schiatul sunt obligate să respecte următoarele reguli:

a) să nu coboare pe pârtiile sau pe traseele de schi pentru agrement utilizând sănii ori dispozitive improvizate;

b) să nu deterioreze indicatoarele de semnalizare, panourile și balizele de marcă;

c) să nu circule pe pârtiile ori traseele de schi pentru agrement cu automobile, tractoare sau cu orice alt tip de

vehicul; d) să nu efectueze lucrări care ar conduce la deteriorarea pârtiei sau a traseului de schi pentru agrement;

e) să nu depoziteze materiale de orice natură sau deșeuri pe pârtiile și traseele de schi pentru agrement;

f) să nu utilizeze pentru pășunat pârtiile și traseele de schi pentru agrement omologate;

g) să nu lipească materiale publicitare pe suporturile sau pe plăcuțele indicatoarelor de semnalizare.

CAPITOLUL 6 - ZONA PARCĂRI ȘI SERVICII

Aceste dezvoltări le întâlnim pe traseul Transalpinei , mai precis în golul alpin Muntinu Mare și Muntinu Mic și pe valea Latorița de Sus , la locul de sosire al pârtiilor de schi de pe Muntinu Mare și Coasta Benghii.

Funcțiunea zonei : parări și comerț (desfacere produse tradiționale , mici activități meșteșugărești locale , puncte de relaxare , puncte de bellvedere, observație, monitorizare , fotografiere , etc. - activități provizorii , ocazionale).

UTILIZĂRI ADMISE

- chioșcuri pentru desfacerea produselor tradiționale

- spații amenajate pentru parcare turisitorilor care vor să viziteze împrejurimile : Rezervatia naturala Miru - Bora, Rezervatia Naturala Iezerul Latoritei, Creasta Muntilor Latoritei cu varfurile Stefanu (2051m), Bora (2055m), Puru (2049m), Fratosteanu Mare (2053m), Fratosteanu Mic (1979m), Repezi (2013m) , Lacul Calcescu/Galcescu, Rezervatia Caldarea Calcescu/Galcescu, Varful Urdele (2228m), Varful Mohorul (2337m), Statiunea Ranca ;

- spații amenajate pentru puncte de relaxare (foșoare , mobilier odihnă) , amenajare picnic , etc.

Zona va fi dotată cu puncte de colectare a gunoiului menajer pentru evitarea poluării zonei.

Ținând cont de faptul că aceste dezvoltări se vor suprapune pe Situl de importanță comunitară ROSCI 0188 – Parâng , se va obține avizul custodelui acestui sit , iar lucrările propuse vor afecta cât mai puțin habitatul sitului .

UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări si circulații, prin diminuarea vegetației si distrugerea habitatului, faunei locale si contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

- Activități de depozitare ;
 - Construcții permanente ;
 - Activități de comerț și servicii desfășurate în chioșcuri neconforme cu standardele de stațiune montană ;
 - Pentru a nu fi afectat cadrul natural valoros , sunt interzise lucrări de betonare a parcărilor și zonelor amenajate pentru amplasarea chioșcurilor sezoniere , se recomandă materiale locale – piatră , lemn.
- Toate aceste utilizări admise vor fi sezoniere , de tip ocazional.

CAPITOLUL 7 - ZONA TURISM PASTORAL (agro-zoo-pastoral)

Sunt terenuri propuse a fi introduse în intravilan în apropierea stânelor și zonelor de pășunat pentru posibilitate de turism pastoral , amenajare camping- uri , refugii turistice , foișoare de observație .

Funcțiunea zonei :

Așezările pastorale sezoniere (Stâne) și concentrarea lor într-un anume areal , reprezintă un mod de organizare socială , definit de un anumit mediu de viață .Aceste așezări le întâlnim în zonele de pășunat montan situate pe teritoriul localității Malaia .

Aceste adăposturi sezoniere definesc caracterul peisajului cultural local , motiv pentru care conservarea lor este echivalentă cu păstrarea identității culturale locale , chiar cu posibilitatea amenajării turismului pastoral.

UTILIZĂRI ADMISE

- construcții sezoniere tip stână cu una sau două încăperi ;
 - țarcuri pentru adăpostul animalelor ;
 - spații amenajate pentru camparea turiștilor care vor să viziteze împrejurimile : Rezervatia naturala Miru - Bora, Rezervatia Naturala Iezerul Latoritei, Creasta Muntilor Latoritei cu varfurile Stefanu (2051m), Bora (2055m), Puru (2049m), Fratosteanu Mare (2053m), Fratosteanu Mic (1979m), Repezi (2013m) , Lacul Calcescu/Galcescu, Rezervatia Caldarea Calcescu/Galcescu, Varful Urdele (2228m), Varful Mohorul (2337m), Statiunea Ranca ;
 - spații amenajate pentru puncte de relaxare (foișoare de observație , refugii turistice), etc.
- Zona va fi dotată cu puncte de colectare a gunoiului menajer pentru evitarea poluării zonei.

Ținând cont de faptul că aceste dezvoltări se vor suprapune pe Situl de importanță comunitară ROSCI 0188 – Parâng , se va obține avizul custodelui acestui sit , iar lucrările propuse vor afecta cât mai puțin habitatul sitului .

UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări si circulații, prin diminuarea vegetației si distrugerea habitatului, faunei locale si contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

- Activități de depozitare ;
 - Construcții permanente ;
 - Activități de comerț și servicii de orice natură ;
 - Pentru a nu fi afectat cadrul natural valoros , sunt interzise lucrări de betonare a zonelor amenajate pentru amplasarea stânelor , se recomandă materiale locale – piatră , lemn.
- Toate aceste utilizări admise vor fi sezoniere , de tip ocazional.

PROTEJAREA CADRULUI NATURAL

Aceste mici așezări agro-zoo-pastorale dezvoltate pe suprafețele extinse ale munților , aduc un impact nesemnificativ asupra peisajului pitoresc al zonei .

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Ținând cont că propunerile de dezvoltare ale turismului agro-zoo-pastoral se fac pe terenuri de categorie de folosință pășune , suprafața afectată pentru amplasarea construcțiilor agro-zootehnice (stâne) va fi cât mai redusă.

Amplasarea stânelor va ține cont de mai mulți factori (apă , vânt , etc).

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru acest gen de activitate nu sunt impuse reguli de amplasare și retragere a construcțiilor .

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea și orientarea construcțiilor va ține cont de punctele cardinale .

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

De regulă se va ține cont ca acest tip de activitate să se desfășoare în vecinătatea unor drumuri de acces.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru acest gen de activitate nu sunt impuse reguli de amplasare a construcțiilor față de aliniament .

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- pentru a nu se incomoda funcțiunea de agro-zootehnic cu cea de turism pastoral se va păstra totuși o distanță între cele două activități ;
- amplasarea țarcului pentru adăpostul animalelor va păstra distanța corespunzătoare față de construcții .

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE A ACCESELOR OBLIGATORII

De preferat este ca acest gen de activitate să poată accede la un drum de acces pentru a nu fi îngreunat transportul materialelor și proviziilor.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

- dotările minime : apa , amenajarea unui sistem local de epurare , echiparea cu generator sau panou fotovoltaic pentru producerea energiei electrice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (peisaj , creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

-aspectul exterior al constructiei:

- volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).

- se vor folosi materiale locale , lemn (caplama, sita, bile etc.), piatra, invelitoare din sita , timplarie de lemn, cu geam clar , balustrade si parapeti din lemn.

- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate , tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat.

- Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente.
- Forma geometrică simplă. Se recomandă pante simple , în două sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 45 grade .
- Se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.
- nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente
- împrejmuirile și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și ca material- lemnul.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI SPAȚII VERZI

- Nu sunt necesare locuri de parcaje , iar suprafața rămasă liberă , neconstruită va fi o zonă verde , teren de pășunat.

REGIM DE ÎNĂLȚIME - Parter

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

POT maxim = 10 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT maxim = 0.1

CAPITOLUL 8 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

DESCRIERE

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în satele aparținătoare comunei Malaia. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală.
- Activități ale asociațiilor religioase ;
- Activități pentru ritualuri religioase , priveghi la ritul ortodox .

UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

ECHIPAREA CLĂDIRILOR ,CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ASPECTUL EXTERIOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decoratilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată.

Intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare.

ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incintă.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: se poate admite creșterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

REGULI PRIVIND PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

Intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice trebuie să vizeze conservarea, restaurarea și punerea în valoare a construcțiilor și eliminarea intervențiilor neadecvate făcute în timp asupra lor.

Documentațiile referitoare la aceste intervenții trebuie să aibă la bază o investigare complexă a stării actuale a clădirii prin relevu, documentație fotografică, expertizarea structurii de rezistență și studiu geotehnic, precum și, după caz, la solicitarea organelor de aviz ale Ministerului Culturii studiu istoric, studiu de parament, investigații arheologice și analize de laborator.

Nu sunt permise intervențiile care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, în special al celor de la fațadă.

Nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști.

Se vor păstra tipurile și materialele tradiționale

Se interzice:

La clădirile clasate ca monumente istorice, se va urmări refacerea golurilor originare. Crearea de noi goluri se va face corelat cu cele existente, cu păstrarea unității fațadei și fără a afecta elementele decorative.

Existența unei tâmplării sau a unui ancadrament de fereastră valoros la golul care urmează a fi transformat, sau a unor decorații în dreptul parapeților care ar fi denaturate în urma intervenției. Se interzice folosirea ușilor de factură modernă, rustică ș.a., realizate din metal sau mase plastice, cu detalii și secțiuni specifice acestor materiale, și prin aceasta contrastante față de tâmplăria tradițională;

În toate cazurile decizia aprobării modificărilor de goluri va fi luată de către organele competente ale Ministerului Culturii pe baza unei documentații complete care va include studiu istoric și studiu de parament.

Tâmplăria interioară și exterioară

La clădirile clasate ca monumente istorice, tâmplăria istorică se va păstra și se va restaura. În cazul în care nu poate fi recuperată refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originare, acolo unde este posibil.

Elementele de tâmplărie interioară și exterioară de epocă vor fi conservate și restaurate. Se va urmări conservarea accesoriilor metalice originare și a geamurilor de epocă.

De regulă tâmplăria de epocă este vopsită în culori de ulei. În cazuri speciale la tâmplăria de stejar montată la golurile pivnițelor sau la clădiri ce aparțin perioadei medievale, se poate utiliza lemn aparent tratat cu lazuri sau bălțuit în color mat.

Restaurarea tâmplăriei de epocă poate include și montarea sau conservarea obloanelor de lemn de factura tradițională (pline sau din șipci reglabile).

Tencuieli

La construcțiile cu statut de monument istoric, tencuielile pe baza de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip sau alte tipuri de tencuieli tradiționale. Zgurăvelile vor fi în culori de apă pe bază de pigmenți naturali, cromatică fiind stabilită conform studiilor de parament.

În cazul în care tencuielile acoperă elemente decorative din piatră, inițial aparente, acestea vor fi restaurate în forma inițială cu îndepărtarea tencuielilor.

În cazul existenței a două sau mai multe straturi de tencuieli suprapuse realizate în epoci diferite, se va stabili pe baza unui studiu de parament soluția de restaurare a fațadei, care va putea stipula conservarea și punerea în valoare simultană a unor elemente valoroase ce aparțin unor straturi diferite.

Socul clădirilor se va realiza din tencuieli lise, de preferință macroporice hidrofobizante (tencuieli de asanare), permițând evacuarea umezelii din ziduri dar împiedicând pătrunderea ei din exterior. La clădirile monument alegerea de tencuială se va face în urma unor analize complexe care să determine cauza umidității și compoziția chimică a straturilor. În toate cazurile, punerea în operă a tencuielilor noi se va face numai după eliminarea cauzelor umidității.

Elemente decorative și inscripțiile

Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor conserva și restaura.

La clădirile clasate ca monumente istorice, elementele decorative și inscripțiile vor fi inventariate, păstrate și restaurate pe baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executate conform unor mulaje, șabloane, martori, ș.a.m.d.

Elementele decorative vor face obiectul unei cercetări complexe privind materialele utilizate, epoca de realizare, gradul de degradare etc., care să determine alegerea soluției de restaurare.

Principalele categorii de elemente decorative sunt:

Elemente de fațadă – ancadrame de ferestre și uși, profile decorative, lezene, pilaștri, bosaje – realizate din piatră, ipsos, teracotă sau tencuială;

Grilaje metalice sau din lemn întâlnite mai ales în curțile interioare;

Console din piatră sau lemn, stâlpi și coloane ornamentale de susținere a cursivelor.

Completarea sau refacerea unor elemente decorative istorice dispărute se va face numai acolo unde există suficienți martori ai existenței inițiale a acestora.

Se interzice:

Distrugerea decorațiilor din tencuială sau din piatră de pe fațada dinspre stradă. Acestea se vor conserva și reabilita, iar acolo unde nu este posibil, se vor reface după același model și material.

Acoperișuri

Acoperișurile își vor menține forma originală .

Șarpantele istorice vor fi conservate și restaurate, urmărind refacerea regimului de lucru (din punct de vedere static) original.

CAPITOLUL 9 - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE , PRODUCTIVE și de DEPOZITARE

Cea mai mare zona industrială de pe teritoriul comunei se găsește în satul Ciunget , unde sunt comasate mai multe unități : Hidroelectrică S.A. , Hidroserv S.A. , Energomontaj S.A.

Punctual există mici unități particulare – în general pentru prelucrarea lemnului , iar pe Valea Repedea și Priboioasa funcționează 3 Microhidrocentrale ;

UTILIZĂRI ADMISE

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

- se admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

- Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate , situate în vecinătatea zonelor de locuit .
- Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate , situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale , pentru care se recomandă relocarea sau conversia spre activități nepoluante și /sau servicii compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine .
- Se admit activități terțiare pentru zona industrială :
 - Instituții și servicii
 - Sedii de companii și firme ,
 - Servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială , de marketing și juridică) , cercetare dezvoltare , servicii financiar – bancare și de asigurări , de publicitate , rețea infrastructură , etc)
- parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește cota maximă admisă;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice .

CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.
- se menține parcellarul pentru unitățile existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
 - **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:
 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
 - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
 - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în

special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **2,00** metri de la nivelul solului.

- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Maxim P+2E - activități de producție ; max.12,00 m la cornișă .

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică , va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;

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

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2,00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT)

POT maxim (%): 50 % ; CUT = 1,5

CAPITOLUL 8 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Spații verzi publice cu acces nelimitat (Parcuri, grădini, fâșii plantate publice, amenajări sportive publice);

Spații verzi pentru agrement

Spații verzi – perdele de protecție : protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, culoare de protecție față de infrastructura tehnică , plantații - perdele de protecție (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale).

În localitatea Malaia există spații verzi de-alungul drumurilor principale , spații pentru sport și agrement (terenuri de sport), spații plantate de protecție (protecția cursurilor de apă, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, plantații - perdele de protecție destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei agro - industriale).

Amenajările sportive ale localității se reduc la existența unor terenuri de sport particulare (Tabara Brădișor , Hidroelectrică) și o bază sportivă în localitatea Malaia , modernizată .

Nu există locuri de joacă pentru copii .

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane

cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.
- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura accesul direct la un eventual lac al mașinilor de pompieri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele verzi.

ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max. **1,80** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare

fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții = maxim 15 % .
- CUT pt. construcții = max. 0,3

CAPITOLUL 9 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

Funcțiune dominantă: servicii agro – zootehnice.

Funcțiunile complementare: comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

Locuirea: sezonieră (la stâne) în perioada de pășunat .

În mare parte activitățile agricole desfășurate pe teritoriul comunei Malaia se rezumă la creșterea animalelor (stâne așezate pe munte în goluri alpine) și păstrăvului . Există păstrăvărie în Satul Malaia – barajul Brădișor , în satul Săliște , pe pâraul Șasa

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

UTILIZĂRI PERMISE

- expunerea animalelor spre vânzare conform cerintelor sanitare;
- spații cu caracter efemer pentru practicarea comerțului ambulant cu specific turistic și etnografic;
- spații verzi;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- grupuri sanitare, alimentare cu apă;
- construcții administrative.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- toate amenajările adiacente manifestarilor cu caracter efemer vor fi aprobate conform unei documentații de specialitate;
- adăposturi pentru animale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro zootehnice.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- construcțiile amplasate vor putea fi desființate sau rearanjate în funcție de manifestarea solicitată;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE;

- accesul la spațiile comerciale se va realiza direct din drumurile publice .

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

-nu se stabilește o retragere uniformă față de aliniament, retragerile fiind stabilite prin documentații de specialitate .

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- se pot realiza amenajari fara distanta intre ele;
- se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESE CAROSABILE

-toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

ACCESE PIETONALE

- se vor prevedea accese pietonale la toate dotarile astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- accesele pot fi directe sau prin servitute.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

- dotarile minime privind incaperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea constructiei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile ;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va stabili de către Consiliul Local, astfel încât sa nu se produca disconfort locuințelor din vecinătate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

PARCELAREA

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse de activitatea desfășurată în zonă și de condițiile impuse de Consiliul Local al localității ;
- parcelele se vor obține prin cumpărare , concesionare sau inchiriere.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR –MAXIM P +1E(PENTRU SEDIU SAU LOCUINȚĂ DE SERVICIU)

Constructiile vor fi de regulă în regim parter. Înălțimea maximă va fi în funcție de activitatea desfășurată .

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI

- se pot realiza constructii cu caracter provizoriu , folosind materiale tradiționale (lemn , piatră , cărămidă).

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de **20 %**. In acest procent se include aria construita a amenajarilor pe lotul pus la dispozitie de organizatori.
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim **0,3**.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI PARCAJE

-parcajele vor fi realizate in interiorul zonei, de preferință grupate în zona accesului principal.

SPATII VERZI

-se vor prevedea aliniamente de protecție la strazile adiacente de 2-3 m latime;

IMPREJMUIRI

-împrejmuirea se va realiza pe contur proprietate , înălțime max. 2,00 m

CAPITOLUL 10 - ZONA TRANSPORTURILOR - căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât comuna Malaia este străbătută de Drumul Național 7A și de Drumul Județean 701D , se va avea în vedere întreținerea corespunzătoare a drumurilor publice .

Drumurile de pe teritoriul Comunei Malaia vor respecta prevederile legale în vigoare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE.

- stații de călători ;
- amenajări, lucrări de infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului rutier ;
- lucrări de protecție împotriva poluării.
 - spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate,

construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară.

- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

CAPITOLUL 11 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:
 - birouri autonome;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban , salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);
- cimitire și clădiri anexă:
 - cimitire;
 - capelă mortuară;
 - circulații carosabile;
 - parcaje;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme 3,00 m între locurile de veci și împrejmuire cimitir;
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrale și interioare.

UTILIZĂRI INTERZISE.

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15 metri.**
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora documentație de specialitate care va cuprinde și un studiu de impact asupra mediului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor amplasa retrase față de aliniament la o distanță de minim **6.0 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp** ;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri ; în situația împrejmuirilor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = **25 % - pentru construcții**
- **la cimitire** noi , la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp.**, din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

Întocmit ,
S.C. JOC ART S.R.L.

Arh. Doina Negoită
Pr. Maria Dogăroiu