

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ



BENEFICIAR: Primaria APAHIDA
str. Libertatii, nr. 122,
comuna Apahida, sat. Apahida, jud. Cluj

- Faza: PLAN URBANISTIC GENERAL -

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRII: PLAN URBANISTIC GENERAL - COMUNA APAHIDA, JUD. CLUJ

AMPLASAMENT: comuna Apahida, satele: Apahida, Bodrog, Campenesti, Corpadea, Dezmir, Pata, Sannicoara si Sub Coasta, jud. CLUJ

BENEFICIAR: Primaria APAHIDA
str. Libertatii, nr. 122,
com. Apahida, sat. Apahida, jud. Cluj



PROIECTANT GENERAL: s.c. Atelier RVD s.r.l.
email: atelierrvd@icloud.com
B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

Atelier RVD
BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

PROIECTANT: Alice Florean Arhitectură S.R.L.

Șef de proiect: arh. dr. Rareș V. Drăgan
Coordonator RUR: arh. Ionel Vitoc
Proiectanți: arh. dr. Alice Florean
arh. Valentin Bădărinză
arh. Sergiu C. Gherman
arh. Adrian Gocan
arh. stag. Ana-Maria Iancu

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE:

Studiu Economic: ec. Ciprian Comșulea
Studiu de geologie: S.C. Black Light S.R.L.
Studiu de sociologie-demografie:
conf. dr. soc. Norbert Petrovici

Studiu de fundamentare pentru pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale:

Istoric de artă Dr. Weisz Attila, specialist atestat INP S 413
Istoric de artă Dr. Kovács Zsolt, expert atestat INP E 170
Istoric de artă Drd. Földi Imelga, colaborator

Studiu de trafic: conf. dr. ing. Rodica Cadar
șef l. dr. ing. Melania Boitor

Studiu de riscuri geologice:
prof. dr. ing. Popa Augustin

DATA: Decembrie 2019

PROIECT NR: 122 / 2018

CUPRINS

I. PRINCIPII GENERALE.....	6
1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Apahida.....	6
2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism.....	6
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism	8
4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului.....	8
5. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament	9
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	10
6. Prevederi generale.....	10
7. Terenuri agricole din extravilan	10
8. Terenuri agricole din intravilan	10
9. Suprafețe împădurite	11
10. Resursele subsolului	11
11. Resurse de apă și platforme meteorologice	11
12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	11
13. Zone construite protejate.....	12
II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	18
14. Expunerea la riscuri naturale	18
15. Expunerea la riscuri tehnologice	18
16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	19
17. Asigurarea echipării edilitare.....	20
18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	20
19. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului	21
20. Servituți de utilitate publică	21
III. Condiții de amplasare și conformare a clădirilor	23
III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	23
21. Orientarea față de punctele cardinale.....	23
22. Amplasarea față de drumuri publice.....	23

Atelier RVD

23.	Amplasarea față de căi ferate	23
24.	Amplasarea față de aliniament	25
25.	Amplasarea în interiorul parcelei.....	25
III.2	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	25
26.	Accese carosabile	25
27.	Accese pietonale și pentru bicicliști.....	25
III.3	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	26
28.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	26
29.	Realizarea de rețele edilitare.....	26
30.	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	27
III.4	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	27
31.	Parcelarea	27
32.	Înălțimea construcțiilor	28
33.	Aspectul exterior al construcțiilor	28
III.5	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	29
34.	Parcaje	29
35.	Spații verzi și plantate	29
36.	Împrejurimi.....	29
IV.	Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii	30
37.	Intrarea în vigoare	30
38.	Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	30
V:	PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	31
EXTRAVILAN -	Ocuparea terenurilor în extravilan	31
IS –	Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.....	42
Lr –	Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare.....	55
Li –	Zona de locuințe individuale și alte funcțiuni complementare.....	68
Lih –	Zona de locuințe individuale hibridizate și alte funcțiuni complementare	81
R_Mix –	Zona mixtă de restructurare – funcțiuni de interes public și locuințe colective.....	94
Lc –	Zona de locuințe colective și alte funcțiuni complementare	105
Ec/U_ec -	Zonă de activități economice și comerciale.....	114
L_vt –	Zona de locuințe de vacanță, funcțiuni turistice și de agrement.....	123

Atelier RVD

Ai – Zona unități economice agricole și agroindustriale	136
Ei/U_Ei – Zona unități economice industriale	145
E_t – Zona echipamente tehnico-edilitare.....	153
Gc – Zona gospodărie comunală	160
T_f – Zona căilor de comunicație feroviară și amenajărilor aferente	167
Va – Zona verde de agrement	173
Vp – Zona verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic	182

I. PRINCIPII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Apahida

- 1.(1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Apahida însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- 1.(2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Apahida, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.(3) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. al comunei Apahida este valabil pentru perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a Consiliul Local al comunei Apahida, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- 1.(4) Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) pot fi detaliate sau completate prin planuri urbanistice zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- 1.(5) În cazul în care planurile urbanistice zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. introduc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Modificările și detaliile aduse de documentațiile de urbanism vor fi avizate, premergător aprobării sub sancțiunea nulității, de către structura de specialitate de la nivelul Județului Cluj.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- 2.(1) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Apahida este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Ordinul nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991 cu toate actualizările și modificările ulterioare..
 - Legea apelor nr. 107/1996 cu toate actualizările și modificările ulterioare..
 - Legea locuinței nr. 114/1996 cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice.
 - OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Legea 215/2001 - Legea administrației publice locale cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - HG nr 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu toate actualizările și modificările ulterioare.
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu toate actualizările și modificările ulterioare.

Atelier RVD

- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Lege nr. 47/2012 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase cu toate actualizările și modificările ulterioare.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism cu toate actualizările și modificările ulterioare.

2.(2) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Apahida este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare și studii de fundamentare:

- „Plan Urbanistic General comuna Apahida”, întocmit de P.F. ZETEA SILVIU FLAVIU în anul 2004.
- Studiul istoric al comunei Apahida, întocmit de către istoricii de artă dr. Weisz Attila specialist INP. 431 S și dr. Kovács Zsolt expert INP. 170 E în anul 2018;
- Studiu de sociologie-demografie întocmit de către conf. dr. soc. Norbert Petrovici în 2018;
- Studiu de trafic UAT Apahida efectuat de către Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca prin Grupul de Cercetare în Domeniul Sistemelor de Transport și prin proiectant de specialitate - colectare date: Asociația MOS - Mobilitate Sustenabilă.
- Strategia de dezvoltare a comunei apahida 2014-2020;
- Caracteristici socio-demografice și economice UAT Apahida 2007-20017 privind: Populația, Economia locală și Buget/An fiscal, puse la dispoziție de Primăria Apahida în 2018;
- Date despre mobilitate UAT Apahida 2007-20017 privind: Parcul auto, Inventarul străzilor, Amplasarea și inventarul parcarilor, puse la dispoziție de Primăria Apahida în 2018;
- Lista proiectele de infrastructură executate în ultimii 10 ani în UAT Apahida, pusă la dispoziție de Primăria Apahida în 2018;
- Lista proiectele de infrastructură aflate în desfășurare în UAT Apahida, pusă la dispoziție de Primăria Apahida în 2018;
- Lista proiectele programate la stadiul de studii și documentații tehnice de implementare în UAT Apahida, pusă la dispoziție de Primăria Apahida în 2018;
- Planul de Management integrat al sitului Natura 2000 ROSCI0295 Dealurile Clujului Est, din 2016;
- Lista Monumentelor Istorice 2015, județul Cluj, întocmit de Ministerului Culturii și Identității Naționale, Institutul Național al Monumentelor Istorice;
- Planul Național de Dezvoltare Rurală PNDR 2014-2020;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.);

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

- 3.(1) Prevederile regulamentului local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul și extravilanul propus prin prezenta documentație de urbanism aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (U.A.T.) Apahida.
- 3.(2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- 3.(3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- 3.(4) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament local de urbanism.
- 3.(5) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- 3.(6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general dacă în regulamentul aferent unității teritoriale corespunzătoare nu se solicită elaborarea obligatorie a unei documentații de urbanism.
- 3.(7) Fac excepție de la prevederile alin. (3.6) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.
- 3.(8) Intervențiile asupra zonelor construite protejate, evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și avizul arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a lucrărilor de construire (DTAC).
- 3.(9) Intravilanul comunei Apahida este constituit din satele Apahida, Sânnicoară, Dezmir, Sub Coastă, Câmpenești, Corpadea, Pata și Bodrog. Acestea sunt reprezentate în planșa "Încadrare în teritoriu".
- 3.(10) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele "Reglementări urbanistice – zonificare", din cadrul P.U.G., va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și limitele cadastrale ale parcelelor.
- 3.(11) În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în U.T.R.

4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

- 4.(1) Consiliul local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- 4.(2) Consiliul local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale - administrative, având la bază P.U.G.
- 4.(3) Consiliul local cooperează cu Consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului.
- 4.(4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a documentațiilor de urbanism prevăzute prin prezentul P.U.G. și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.
- 4.(5) Strucutura de specialitate va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- 4.(6) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără

Atelier RVD

construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

5. Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

- 5.(1) Se admit modificări ale prezentului Regulament (R.L.U.) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul P.U.G., cu excepția prevederilor din R.L.U. indicate explicit ca fiind intangibile prin P.U.Z., în baza Legii 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- 5.(2) Modificările prin P.U.Z. ce întăresc R.L.U. (au reguli mai stricte decât R.L.U.) nu se consideră derogări.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

6. Prevederi generale

- 6.(1) Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc și reglementează zonele afectate de utilitățile publice, zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție conform legilor în vigoare, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară sau definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare sau de urbanizare.
- 6.(2) Pentru zonele menționate la aliniatul anterior și pentru zonele împădurite, zonele verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice elaborate ulterior, precum și a legislației în vigoare specifice.

7. Terenuri agricole din extravilan

- 7.(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin prezentul regulament local
- 7.(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- 7.(3) Categoriile de construcții care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), căi de comunicație și transport, rețele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcții care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare, etc.
- 7.(4) Pentru imobilele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, sau conform studiului de impact asupra sănătății populației.
- 7.(5) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și având în vedere interesul public, pe baza elaborării unei documentații de urbanism aprobate conform legii.

8. Terenuri agricole din intravilan

- 8.(1) Intravilanul propus nu conține terenuri agricole, acestea schimbându-și destinația conform Planului Urbanistic General elaborat.
- 8.(2) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament.
- 8.(3) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) realizate ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament vor urma aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, respectând legislația în vigoare.
- 8.(4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

9. Suprafețe împădurite

- 9.(1) O parte din terenurile cu destinație forestieră aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Apahida sunt amplasate în zona de intravilan.
- 9.(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- 9.(3) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, pentru acestea intravilanul va fi stabilit prin Plan Urbanistic Zonal avizat de către Ministerul Apelor și Pădurilor, Ministerul Mediului, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Sănătății, și Ministerul Turismului.

10. Resursele subsolului

- 10.(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- 10.(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- 10.(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- 10.(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică consiliului județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale a județului.

11. Resurse de apă și platforme meteorologice

- 11.(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- 11.(2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- 11.(3) Conform legii 107/1996, în lungul cursurilor de apă se instituie zona de protecție cu o lățime de 5 metri, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă.
- 11.(4) Prin Planul urbanistic general se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.

12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- 12.(1) Se interzice emiterea autorizațiilor de construire pentru executarea construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.) depreciază valoarea peisajului.
- 12.(2) În aceste zone este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni industriale și risc de poluare.
- 12.(3) În vederea oricărei intervenții în aria naturală protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui

respectivului Sit Natura 2000.

- 12.(4) Ariile naturale protejate (SCI – situri de importanță comunitară), aflate pe teritoriul administrativ al comunei Apahida, la data aprobării prezentului regulament delimitate pe planșa Încadrare în teritoriu sunt următoarele:
- ROSCI 0295 Dealurile Clujului Est
 - acoperă parțial teritoriul UAT Apahida
 - Suatu - Cojocna - Crairât
 - acoperă parțial teritoriul UAT Apahida
 - Rezervația de fluturi
 - acoperă parțial teritoriul UAT Apahida
- 12.(5) Suprapuneri ale zonelor naturale protejate cu intravilanul existent al localităților:
- ROSCI 0295 Dealurile Clujului Est
 - acoperă parțial intravilanul satului Câmpenești
 - Suatu - Cojocna - Crairât
 - acoperă parțial intravilanul satului Bodrog
- 12.(6) Extinderi ale intravilanului în zone naturale protejate:
- se extinde intravilanul în zona protejată ROSCI 0295 Dealurile Clujului Est. Zonele mai sus menționate sunt introduse în intravilan pentru a corecta limita de intravilan astfel încât să se suprapună cu limitele cadastrale ale parcelelor.
- 12.(7) Pentru orice lucrare în zonele menționate la alin. (12.3) și (12.4) se va solicita avizul custodelui sitului Natura 2000 și se vor respecta prevederile impuse prin planurile de management, după intrarea acestora în vigoare, conform legislației în vigoare.

13. Zone construite protejate

- 13.(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- 13.(2) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, în condițiile stabilite de lege.
- 13.(3) Pe lista monumentelor istorice clasate în LMI, cu toate actualizările ulterioare, se află la data elaborării prezentului regulament următoarele obiective:

În satul Apahida:

- CJ-II-m-B-07518 - Biserica de lemn Sf. Arhangheli Mihail și Gavril - Adresă: Str. Crișan nr.14 - Datare: 1806

și următoarele monumente de arheologie:

În satul Apahida:

- CJ-I-s-B-06941 - Așezare - Localizare: Fața Merezii - coordonate geografice: 46°48'35"N 23°49'02"E - Datare: Preistorie
- CJ-I-s-B-06942 - Situl arheologic de la Apahida, punct După deal, la tău - Localizare: După deal, la tău, Cocor, Dăvăuș, Râțul Satului
- CJ-I-m-B-06942.01 - Așezare - Localizare: După deal, la tău, Cocor, Dăvăuș, Râțul Satului - Datare: Epoca Romană

Atelier RVD

- CJ-I-m-B-06942.02 - Așezare - Localizare: După deal, la tău, Cocor, Dărmăuș, Râțul Satului - Dată: Preistorie
- CJ-I-s-B-06943 - Situl arheologic de la Apahida, punct Km 3.0-km3.1 - Localizare: în dreptul km 3.0 și 3.1 al căii ferate Apahida-Dej
- CJ-I-m-B-06943.01 - Așezare - Localizare: în dreptul km 3.0 și 3.1 al căii ferate Apahida-Dej— Dată: Epoca bronzului, Cultura Sighișora Wietenberg
- CJ-I-m-B-06943.02 - Necropolă - Localizare: în dreptul km 3.0 și 3.1 al căii ferate Apahida-Dej— Dată: Latène
- CJ-I-s-A-06944 - Villa rustica - Localizare: Tarcea Mică— Dată: sec. II.III p. Chr.
- CJ-I-s-A-06945 - Așezare - Localizare: Dealul Pădurița, pe platoul larg de deasupra versantului — Dată: sec. II - III p. Chr.
- CJ-I-s-A-06946 - Necropolă - Localizare: Vatra satului, lângă punct control circulație— Dată: sec. V - VI

În satul Sânnicoară:

- CJ-I-s-B-07168 - Tumul - Localizare: Extravilan, pe malul stâng al Someșului - Dată: Preistorie
- CJ-I-s-A-07169 - Așezare - Localizare: Lângă groapa Zisocului - Dată: Hallstatt
- CJ-I-s-B-07170 - Așezare - Localizare: Terasa de la S de sat - Dată: Epoca romană
- CJ-I-s-B-07171 - Așezare - Localizare: După capul satului - Dată: Epoca romană
- CJ-I-s-A-07172 - Situl arheologic de la Sânnicoară, punct 1 - Localizare: La S-E de limita intravilanului - Dată: Epoca romană
- CJ-I-m-B-07172.01 - Așezare - Localizare: La V de limita intravilanului - Dată: Epoca romană
- CJ-I-m-A-07172.02 - Necropolă - Localizare: La V de limita intravilanului - Dată: Epoca romană
- CJ-I-s-B-07173 - Tumuli - Localizare: Extravilan, la NE de halta Dezmir - Dată: Preistorie
- CJ-I-s-B-07174 - Situl arheologic de la Sânnicoară, punct Ferma Palocsay - Localizare: Ferma Palocsay
- CJ-I-m-B-07174.01 - Așezare - Localizare: Ferma Palocsay - Dată: sec. VIII-IX
- CJ-I-m-B-07174.02 - Așezare - Localizare: Ferma Palocsay - Dată: sec. IV-VII

În satul Dezmir:

- CJ-I-s-B-07035 - Situl arheologic de la Dezmir, punct Butiu, Ciuha - Localizare: La Butiu, Ciuha
- CJ-I-m-B-07035.01 - Așezare - Localizare: La Butiu, Ciuha - Dată: Epoca bronzului
- CJ-I-m-B-07035.02 - Așezare - Localizare: La Butiu, Ciuha - Dată: Eneolitic
- CJ-I-s-A-07036 - Situl arheologic de la Dezmir, punct Tăușor - Localizare: Tăușor
- CJ-I-m-B-07036.01 - Așezare - Localizare: Tăușor - Dată: Epoca medievală timpurie
- CJ-I-m-B-07036.02 - Așezare - Localizare: Tăușor - Dată: Hallstatt
- CJ-I-s-A-07037 - Necropolă - Localizare: La marginea de V a atelierelor CFR - Dată: Latène
- CJ-I-s-B-07038 - Așezare - Localizare: Crișeni, Sub Berc - Dată: sec. II - III p. Chr.

În satul Corpadea:

- CJ-I-s-A-07021 - Așezare - Localizare: Ciungui - Dată: epoca bronzului
- CJ-I-s-B-07022 - Situl arheologic de la Corpadea, punct Intravilan - Localizare: Intravilan
- CJ-I-m-B-07022.01 - Situl arheologic de la Corpadea, punct Intravilan - Localizare: Intravilan, Dată: Epoca migrațiilor
- CJ-I-m-B-07022.02 - Situl arheologic de la Corpadea, punct Intravilan - Localizare: Intravilan, Dată: Epoca romană

În satul Câmpănești:

- CJ-I-s-B-06997 - Tumuli - Localizare: Măgheruș

În satul Pata:

- CJ-I-s-B-07127 - Așezare - Localizare: Pusta grofului - Datare: Epoca romană
- CJ-I-s-B-07128 - Așezare - Localizare: Intravilan - Datare: Preistorie
- CJ-I-s-B-07129 - Tumuli - Localizare: Coasta Feleacului - Datare: Preistorie

- 13.(4) Conform Legii 422/2001, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. În sensul legii 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitivă, sau temporară, de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - strămutarea monumentelor istorice.
- 13.(5) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate și delimitate monumentele istorice și siturile arheologice neclasate, pentru care au fost instituite zonele lor de protecție.
- 13.(6) Orice intervenție care se va realiza în zonele de protecție a monumentelor istorice se va realiza doar cu avizul favorabil emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- 13.(7) În zonele de protecție a siturilor arheologice neclasate, delimitate în planșa Încadrare în teritoriu, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică.
- 13.(8) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic sunt propuse spre clasare ca monument istoric următoarele imobile¹:

În satul Apahida:

- Ansamblul gării C.F.R. din Apahida - Localizare: str. Libertății nr. 212 - se compune din:
 - clădirea șefului de gară - Datare: sfârșitul secolului al XIX - lea
 - clădirea principală - Datare: mijlocul secolului al XX - lea
- Ansamblul pieței centrale compus din: monumentul eroilor, biblioteca localității, construcția grupului școlar Ștefan Pascu, construcția diametral opusă clădirii școlii față de monumentul eroilor, respectiv clădirea de vis-a-vis de monument - Localizare: str. Libertății nr. 110-114, respectiv nr.189
- Biserica greco-catolică Sfinții Apostoli Petru și Pavel - Localizare: str. Decebal nr.7 - Datare: 1892

În satul Câmpenești:

- Vechea biserică din lemn cu hramul Sfântul Nicolae - Localizare: la 700m vest față de intersecția drumurilor comunale 154 și 156 - Datare: 1818

În satul Corpadea:

- Ansamblul compus din conacul familiei nobiliare Gaál și parcul înconjurător - Localizare: str. Crișan, la vest de biserica Preasfânta Treime
- Casă țărănească - Localizare: str. Crișan nr. 24, Datare: 1909
- Casă țărănească - Localizare: str. Cloșca nr. 31

- 13.(9) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic sunt propuse spre încadrare ca edificii cu valoare

¹ Descrierea detaliată a obiectivelor propuse spre clasare în LMI este realizată în Anexa Studiul Istoric

ambientală următoarele imobile²:

În satul Apahida:

- Turnul de apă al fostei C.A.P. - Localizare: str. Libertății în dreptul numerelor 63-65 - Datare: ~1960
- Casă țărănească - Localizare: str. Libertății nr. 76
- Casă țărănească - Localizare: str. Libertății nr. 101
- Casă țărănească - Localizare: str. Libertății nr. 123
- Case țărănești (ansamblu cu valoare ambientală) - Localizare: str. Libertății nr. 131, 133, 135
- Podul pietonal - Localizare: str. Libertății peste valea Mărăloiu
- Case țărănești (ansamblu cu valoare ambientală) - Localizare: str. Libertății nr. 169, 171, 173, 175
- Sediul Camerei Agricole - Localizare: str. Libertății colț cu str. Horea
- Construcție regim parter - Localizare: str. Libertății colț cu str. Traian
- Casă țărănească - Localizare: str. 8 Martie nr. 8
- Casă țărănească - Localizare: str. Avram Iancu nr. 22
- Casă țărănească - Localizare: str. Avram Iancu nr. 23
- Casă țărănească - Localizare: str. Avram Iancu nr. 31
- Casă țărănească - Localizare: str. Bâcului nr. 4
- Casă țărănească - Localizare: str. Câmpia nr. 9
- Șură - Localizare: str. Decebal nr. 16
- Casă țărănească - Localizare: str. Decebal nr. 17
- Casă țărănească - Localizare: str. Eroii Pascu nr. 3
- Casă țărănească - Localizare: str. Eroii Pascu nr. 20
- Casă țărănească - Localizare: str. Eroii Pascu nr. 46
- Casă țărănească - Localizare: str. Eroii Pascu nr. 107
- Casă țărănească - Localizare: str. Eroii Pascu nr. 115
- Casă țărănească - Localizare: str. Eroii Pascu nr. 117
- Casă țărănească - Localizare: str. Horea nr. 24
- Anexă gospodărească - Localizare: str. Mihai Viteazul nr. 1
- Casă țărănească - Localizare: str. Morii nr. 4
- Casă țărănească - Localizare: str. Parcului nr. 20
- Casă țărănească - Localizare: str. Pietroasa nr. 33
- Șură - Localizare: str. Traian nr. 4
- Casă țărănească - Localizare: str. Tudor Vladimirescu nr. 3
- Șură - Localizare: str. Tudor Vladimirescu nr. 12
- Anexă gospodărească - Localizare: str. Tudor Vladimirescu nr. 28
- Casă țărănească - Localizare: str. Tudor Vladimirescu nr. 29
- Anexă gospodărească - Localizare: str. Tudor Vladimirescu nr. 32
- Casă țărănească - Localizare: str. Tudor Vladimirescu nr. 43

În satul Bodrog:

- Fostă clădire administrativă - Localizare: centrul satului
- Grajd cu șură - Localizare: str. Petőfi nr. 51
- Grajd cu șură - Localizare: str. Petőfi nr. 23
- Casă veche - Localizare: str. Petőfi nr. 67

În satul Câpenești:

- Casă - Localizare: str. Mănăstirii nr.9

² Descrierea detaliată a obiectivelor propuse pentru încadrarea ca edificii cu valoare ambientală este realizată în Anexa Studiul Istoric

În satul Corpadea:

- Corpul vechi al morii - Localizare: str. Horea nr.45
- Casă țărănească - Localizare: str. Horea nr. 85
- Anexă gospodărească - Localizare: str. Horea nr.101
- Casă țărănească - Localizare: str. Horea nr.105
- Casă țărănească - Localizare: str. Horea nr.124
- Casă țărănească - Localizare: str. Horea nr.124
- Două case de locuit - Localizare: str. Crișan nr.18
- Casă țărănească - Localizare: str. Cloșca nr.21
- Casă țărănească - Localizare: str. Cloșca nr.34
- Casă țărănească - Localizare: str. Cloșca nr.42
- Casă țărănească - Localizare: str. Avram Iancu nr.13
- Casă țărănească - Localizare: str. Avram Iancu nr.25
- Casă țărănească - Localizare: str. Plopilor nr.64

În satul Dezmir:

- Biserica Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril - Localizare: str. Merilor colț cu str. Crișeni
- Casă țărănească - Localizare: str. Crișeni nr. 124
- Grajd - Localizare: str. Dealului nr. 1
- Casă țărănească - Localizare str. Dealului nr. 18A
- Casă țărănească - Localizare str. Dealului nr. 21
- Casă țărănească - Localizare str. Lacului nr. 13
- Grajd - Localizare str. Perilor nr. 14
- Grajd - Localizare str. Perilor nr. 26
- Casă țărănească - Localizare str. Plopilor nr. 13
- Grajd - Localizare str. Salcânilor nr. 8
- Casă țărănească - Localizare str. Tăușor nr. 21
- Grajd cu șură - Localizare: str. Viilor nr. 33

În satul Pata:

- Casă țărănească - Localizare: str. Câmpului nr. 1
- Grajd - Localizare: str. Câmpului nr. 6
- Casă țărănească - Localizare: str. Câmpului nr. 14
- Biserica reformată - Localizare: str. George Coșbuc nr. 50
- Casă țărănească - Localizare: str. George Coșbuc nr. 57
- Casă țărănească - Localizare: str. George Coșbuc nr. 92
- Casă țărănească - Localizare: str. Crișan nr. 8
- Casă țărănească - Localizare: str. Crișan nr. 11
- Casă țărănească - Localizare: str. Decebal nr. 14
- Casă țărănească - Localizare: str. Decebal nr. 17
- Grajd - Localizare: str. Gazului nr. 4
- Casă țărănească - Localizare: str. Merilor nr. 3
- Grajd - Localizare: str. Merilor nr. 3
- Grajd - Localizare: str. Porumbelilor nr. 5
- Casă țărănească - Localizare: str. Staniștei nr. 5
- Casă țărănească - Localizare: str. Staniștei nr. 9
- Grajd - Localizare: str. Staniștei nr. 11
- Casă țărănească - Localizare: str. Viilor nr. 5
- Casă țărănească - Localizare: str. Viilor nr. 27
- Casă țărănească - Localizare: str. Viilor nr. 29

În satul Sânnicoară:

- Șură - Localizare: str. Școlii nr. 14
- Casă - Localizare: str. Școlii nr. 15
- Casă - Localizare: str. Școlii nr. 28
- Piatră funerară - Localizare: str. Școlii nr. 48
- Clopotul bisericii greco-catolice - Localizare: str. Școlii
- Șură - Localizare: str. Școlii nr. 86
- Șură - Localizare: str. Școlii nr. 89
- Casă - Localizare: str. Clujului nr. 45

În satul Sub Coastă:

- Ansamblul compus din casă și grajd - Localizare: la bifucația DC 142C, după intersecția cu E576

13.(10) Reglementări aferente zonelor de interes arheologic:

- Regulament de exploatare pentru zonele de interes arheologic (cu potențial) - respectiv siturile, ansamblurile și monumentele arheologice înscrise pe Lista Monumentelor Istorice, punctele de interes arheologic identificat și zonele de interes arheologic.
- Siturile arheologice care sunt monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2010, se află sub incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.
- Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat înscrise în Registrul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.
- Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MCIN (Ministerul Culturii și Identității Naționale), că sunt necesare în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematizare.
- Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare - defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterrane fără o cercetare arheologică prealabilă.
- Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI, se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.
- Întocmirea Planurilor urbanistice zonale în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor de teren pe care au fost identificate situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se poate face doar cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii și Identității Naționale, conform legislației în vigoare.

13.(11) Reglementări aferente construcțiilor și ansamblurilor cu valoare artistică ambientală:

- Orice intervenție precum: defrișări parțiale sau totale, extinderi sau etajări, precum și orice altă intervenție care aduce modificări la volumetrie, fațade, finisaje, materiale ale învelitorii ori modificarea tâmplăriilor exterioare se vor autoriza doar în urma obținerii unui aviz emis de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Sunt scutite de obținerea avizului serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale intervențiile precum: reabilitarea fațadelor și a învelitorilor cu aceleași materiale cu care au fost finisate inițial, recompactările interioare și mansardările dacă nu se modifică geometria inițială a șarpantei.

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

14. Expunerea la riscuri naturale

- 14.(1) Zonele de risc sunt evidențiate pe planșa Încadrare în teritoriu și planșele Reglementări urbanistice - zonificare, pe baza:
- „Studiul zonelor expuse riscurilor naturale din județul Cluj”, întocmit de S.C. MINESA-ICPM S.A., în anul 2000;
- 14.(2) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.
- 14.(3) Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul Agenției Naționale Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- 14.(4) Se interzice construirea în zonele de protecție a apelor curgătoare. Aceste zone de protecție sunt delimitate în planșele Reglementări – echipare edilitară din prezentul PUG și reprezintă fâșii cu lățimea de 5m de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă. Construcțiile existente din zonele de protecție ale apelor curgătoare vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.
- 14.(5) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.
- 14.(6) Pe terenurile agricole în pantă se vor lua măsuri pentru o exploatare rațională a acestora, prin întreținerea agroteraselor și evitarea suprapășunatului. În toate zonele unde se constată astfel de fenomene se vor efectua lucrări de stabilizare a versanților, cu ziduri de sprijin și terasări, în special în apropierea drumurilor. Se vor întreține în mod adecvat drumurile de exploatare agricolă pentru evitarea creării de ogașe.
- 14.(7) Limitarea zonelor inundabile de pe teritoriul comunei, identificate în partea desenată este posibilă prin decolmatarea periodică a văilor. Pericolul de inundații se poate îndepărta prin regularizarea văilor conform soluției rezultate în urma unui studiu specializat.
- 14.(8) Pentru remedierea acestor situații se impun următoarele măsuri:
- Regularizarea malurilor pâraurilor conform unui proiect specializat, pentru îndepărtarea pericolului inundațiilor;
 - Întreținerea îndiguirilor și apărărilor de mal existente;
 - Efectuarea în continuare a decolmatărilor periodice;
 - Consolidarea sau înlocuirea podurilor necorespunzătoare;
 - Realizarea de noi îndiguiuri.
- 14.(9) Întrucât teritoriul comunei Apahida este extrem de sărac în zone împădurite (% din suprafața totală a comunei) se propune împădurirea terenurilor degradate, a celor afectate de alunecări de teren, precum și în zonele limitrofe ale cursurilor de apă.
- 14.(10) Se recomandă pentru evitarea eroziunilor de sol realizarea de perdele vegetale înalte și medii pentru scăderea impactului eroziunilor datorate de vânt. Se vor asigura scurgeri pentru ape meteorice acolo unde proprietățile private sunt afectate de torente de scurtă durată cu ocazia averselor.
- 14.(11) Ca măsuri de prevenire a posibilelor alunecări se recomandă realizarea de împăduriri cu specii de arbori specifici climei ce vor asigura stabilitatea acestor versanți, modelări-nivelări de corectare a pantelor, drenuri colectoare, drenuri absorbante, cămine de vizitare la drenuri, guri de evacuare la drenuri.
- 14.(12) Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu și mediu-mare de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc mare și foarte mare de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu. Zonele cu risc de alunecări de teren au fost marcate în planșa Încadrare în teritoriu.

15. Expunerea la riscuri tehnologice

- 15.(1) Este interzisă autorizarea construcțiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- 15.(2) Prin riscuri tehnologice se înțeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- 15.(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (15.1) construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- 15.(4) Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- 15.(5) Autorizarea construcțiilor amplasate în zona afectată în caz de explozie a rezervoarelor de produse petroliere din vestul UAT se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la Inspectoratul penstru Situații de Urgență al județului Cluj.
- 15.(6) Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale"/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.

16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- 16.(1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- 16.(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.
- 16.(3) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordinul 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- 16.(4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (1)).
- 16.(5) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se crează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (2)).
- 16.(6) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.³
- 16.(7) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică.
- 16.(8) Conform legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100 m.
- 16.(9) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.
- 16.(10) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau

³ Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 9

animale.⁴

- 16.(11) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.⁵

17. Asigurarea echipării edilitare

- 17.(1) Asigurarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnologice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 17.(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 17.(3) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția Teritorială de Mediu.
- 17.(4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- 17.(5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.)
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.

18. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- 18.(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.
- 18.(2) Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr 21/N/10.04.2000 care aprobă Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism prezintă condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.
- În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, respectiv:
 - amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau a altor zone urbane, după caz, ca funcțiune complementară
 - amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte, reprezentate de regulă de centrele de cartier ale localităților mai mari de 30.000 locuitori, ce prezintă subdiviziuni teritoriale cu caracteristici distincte)
 - amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.)
 - Respectarea condițiilor de amplasare conținute în Anexa 1 a Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/10.04.2000 impune următoarele precizări:
 - Construcțiile administrative:

⁴ Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 12

⁵ Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 13

Atelier RVD

- amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.
- Construcțiile comerciale:
 - unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare).
 - unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe.
 - funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu.
 - serviciile industriale pot fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.
- Construcții de cult:
 - lăcașurile de cult vor fi amplasate, în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii.
 - autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.
 - cimitirele sunt amplasate, de regulă, la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor.
 - amplasarea locuințelor față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
- Construcții de cultură:
 - construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.
- Construcții de învățământ:
 - construcțiile pentru învățământ vor fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.
- Construcții pentru sănătate:
 - dispensarele urbane pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.
- Construcții și amenajări sportive:
 - stadioanele, terenurile de sport, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, piste pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.
- Construcții de turism:
 - construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul general de urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii.
 - hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism.
 - hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasament și conformare stabilite prin prezentul Regulament sau în documentațiile de urbanism.

19. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- 19.(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului, respectiv coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR în parte.
- 19.(2) Procentul de ocupare al terenului P.O.T., respectiv coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. se reglementează conform Legii 350/2001 cu toate completările și modificările ulterioare.

20. Servituți de utilitate publică

Atelier RVD

- 20.(1) Este interzisă autorizarea executării altor construcții pe terenuri care sunt grevate de servituți de utilitate publică în planuri de amenajare a teritoriului, respectiv în planul de urbanism general al comunei Apahida.
- 20.(2) Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.
- 20.(3) Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.
- 20.(4) Dacă proprietarul alege să nu cedeze parcela grevată de servitutea de utilitate publică, va putea să execute pe aceasta doar lucrări de întreținere, pavare, plantare, autorizate conform legii, utilizându-l până la momentul în care autoritatea publică efectuează achiziționarea terenului.
- 20.(5) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

21. Orientarea față de punctele cardinale

- 21.(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.
- 21.(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 - 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1))
- 21.(3) În cazul în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică decât înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (2))

22. Amplasarea față de drumuri publice

- 22.(1) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, acceselor, amenajărilor sau instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emisă de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al Ministrului Transporturilor sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.
- 22.(2) În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- 22.(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcție pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (conf. H.G. nr. 490/2011)
- 22.(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale, conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- 22.(5) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

23. Amplasarea față de căi ferate

- 23.(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației, instalații fixe pentru tracțiune electrică, instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- 23.(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.

- 23.(3) În sensul legislației în vigoare, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- 23.(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor și anume:
- căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.
- 23.(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii Căilor Ferate Române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- 23.(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (23.5), este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și de Ministerul Transporturilor.
- 23.(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de traversare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (23.6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- 23.(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A., pentru lucrări de interes public, având în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- 23.(9) Pe limita zonei CFR, nu se vor amplasa drumuri.
- 23.(10) Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate, (construcții, rețele edilitare, drumuri, subtraversări de linii CF, etc.) se va cere avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. pentru fiecare obiectiv în parte.
- 23.(11) Se interzice amplasarea de construcții permanente în zona de siguranță a căii ferate.
- 23.(12) În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române și reorganizarea S.N.C.F.R. Aprobata prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenția că zona până la limita a 20 m de o parte și de alta față de axul căii ferate constituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică, în condițiile legii.
- 23.(13) Beneficiarul nu va folosi la iluminatul exterior: lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform prevederilor art. 26 din OUG nr. 12/1998.
- 23.(14) Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor (de ex. împrejmuire a terenului), să solicite asistență tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă; beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri.
- 23.(15) Vizibilitatea nu va fi afectată.

24. Amplasarea față de aliniament

- 24.(1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- 24.(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art.32, 46)
- 24.(3) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- 24.(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului
 - bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

25. Amplasarea în interiorul parcelei

- 25.(1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- 25.(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

26. Accese carosabile

- 26.(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- 26.(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
- 26.(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

27. Accese pietonale și pentru bicicliști

- 27.(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 27.(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de

trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- 27.(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- 27.(4) La reabilitarea străzilor principale se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- 27.(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- 28.(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- 28.(2) De la dispozițiile alin. precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- 28.(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (28.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- 28.(4) Prevederile alin. (28.2) și (28.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.
- 28.(5) Pentru zonele marcate ca fiind de urbanizare nu se aplică niciun fel de derogare, deoarece procedura de urbanizare presupune realizarea de rețele tehnico-edilitare și de străzi cu strat de uzură înaintea autorizării oricărei construcții.

29. Realizarea de rețele edilitare

- 29.(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- 29.(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- 29.(3) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- 29.(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (29.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- 29.(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (29.3) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- 29.(6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare

nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

- 29.(7) Lucrările de construcții pentru realizarea /extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- 29.(8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (29.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- 30.(1) Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.
- 30.(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- 30.(3) Lucrările prevăzute la alin. (30.1), (30.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- 30.(4) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

III.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

31. Parcelarea

- 31.(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- 31.(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- 31.(3) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
- au front la stradă;
 - front la stradă de minimum 5 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate.
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
 - suprafața parcelei de minimum 250 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 300 mp pentru clădiri cuplate, minimum 500 mp pentru locuințe individuale amplasate izolat și minimum 750 mp pentru construcții care adăpostesc locuințe colective sau alte funcțiuni permise de prezentul regulament.

- 31.(4) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent.
- 31.(5) Dacă o parcelă cu destinația de locuit nu îndeplinește condiția de suprafață minimă pentru o diferență de maximum 10% din valoarea minimă, ea se poate considera construibilă în situația în care cea diferență de teren se achiziționează (sau se află în proprietatea aceluiași beneficiar) la maximum un km distanță, în cadrul aceleiași unități teritoriale de referință, însă calculul indicilor urbanistici se va face exclusiv la suprafața parcelei pe care se construiește. Respectiva suprafață se va deduce exact cu valoarea necesară și va fi grevată de utilitate publică.
- 31.(6) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (31.3) și nici condițiile derogării de la alin. (31.5), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația de teren agricol, conform PUG;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii un Plan Urbanistic de Detaliu.

32. Înălțimea construcțiilor

- 32.(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- 32.(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale și fără a afecta parcelele învecinate sau domeniul public, din punct de vedere al stabilității terenului.
- 32.(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
- 32.(4) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- 32.(5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată
- 32.(6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

33. Aspectul exterior al construcțiilor

- 33.(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei – așa cum este el descris în fiecare UTR, precum și peisajului urban. (HG 525/1996)
- 33.(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996).
- 33.(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

34.	Parcaje
34.(1)	Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
34.(2)	Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (34.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
34.(3)	Dacă în regulamentul aferent unității teritoriale de referință nu este specificat, numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (34.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 5 a Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul Ministerului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr 21/N/ 10.04.2000.
35.	Spații verzi și plantate
35.(1)	Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de regulamentul unității teritoriale de referință în care se găsește parcela.
35.(2)	La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
36.	Împrejurimi
36.(1)	Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din metal sau lemn care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
36.(2)	Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
36.(3)	Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

37. Intrarea în vigoare

- 37.(1) Prezentul Regulament devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Apahida.
- 37.(2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Apahida aprobat în anul 2004.

38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- 38.(1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu, decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- 38.(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- 38.(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- 38.(4) Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu avizate de către Consiliul Județean Cluj și aprobate de către Consiliul Local al Comunei Apahida își păstrează valabilitatea de perioada înscrisă în hotărârea de aprobare a acestora sau, în lipsa acestui termen, pe perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a prezentului Plan Urbanistic General.
- 38.(5) Autorizarea construcțiilor pe parcelele concesionate de către autoritatea publică locală, până la momentul aprobării prezentului Plan Urbanistic General, care nu îndeplinesc criteriile de suprafață sau front din regulament, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, suprafața minimă fiind cea concesionată.

V: PREVEDERI ALE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

EXTRAVILAN - Ocuparea terenurilor în extravilan

1. CARACTERUL ZONEI:

- Teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială, definite după cum urmează:
- Terenuri cu destinație agricolă:
 - terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
 - terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
 - terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
 - terenuri neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;
- Terenuri cu destinație forestieră - terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- Terenuri aflate permanent sub ape - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea;
- Terenuri cu destinații speciale - terenuri folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de

urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:

- în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
- în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Terenurile cu destinație agricolă vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii - Direcția pentru Agricultură a județului Cluj;
- Terenurile cu destinație forestieră - orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile codului silvic și a legislației specifice, cu avizul Gărzii forestiere și/sau Direcției Silvice;
- Terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice;
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.
- În coridorul propus pentru realizarea Centurii Someș Expres se instituie interdicție de construire pentru orice alte funcțiuni decât cele de transport sau asimilate acestora.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Culoarul prevăzut pentru realizarea Centurii Someș expres se declară de utilitate publică conform legii.
- În zonele aferente apelor, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
 - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Pe toate categoriile de terenuri se pot realiza amenajări de îmbunătățiri funciare constând în lucrări de:
 - îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă prin care se asigură, în principal, protecția terenurilor și a oricăror categorii de construcții împotriva inundațiilor, surse locale de apă și emisari pentru scurgerea apelor;
 - irigații și orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole. Aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei și, după caz, lucrări de nivelare a terenului;
 - desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces;
 - combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecția solului, regularizarea scurgerii apei pe versanți, stingerea formațiunilor torențiale, stabilizarea nisipurilor mișcătoare;
 - pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatarea miniere, pe alte terenuri neproductive, cuprinzând și lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole și șanțuri de scurgere a

Atelier RVD

apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente, precum și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură și, după caz, pentru silvicultură;

- perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului;
- alte lucrări realizate prin soluții tehnice și tehnologii noi;
- Pe terenuri cu destinație agricolă:
 - exploatații și ferme agricole, încadrate conform legii ca exploatații specializate - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate), pajiști;
 - construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii dar nu mai mari de 500 m, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. ș.a.)
 - Platforme pentru depozitarea deieșurilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (500 m*);
 - Stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (300 m* respectiv 100 m* pentru containerizate);
 - Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (50 m*);
 - Drumuri agricole, piste de biciclete, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară
- Pe terenuri cu destinație forestieră - conform prederilor legale specifice (Codul Silvic)
 - În pădurile-parc sunt permise, cu respectarea prevederilor legale specifice amenajarea de alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2,0 m sau piste pentru biciclete; bănci; iluminat; puncte de informare; toalete ecologice; construcții provizorii din lemn cu Suprafața construită de maximum 15 mp; drumuri forestiere de transport.
 - Fazanerii și crescătorii de animale de interes vânătoresc care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii dar nu mai mari de 500 m, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea lor.
 - Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (50 m*);
 - Refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară
- Pe terenuri aflate permanent sub ape sunt permise lucrări, activități, amenajări și construcții conform legislației specifice:
 - lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apa potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement;
 - lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor,

injecții de ape în subteran; instalațiile de epurare cu anexe ale acestora care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii:

- construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
 - traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
 - amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă;
 - construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor;
- Pe terenuri cu destinații speciale - Infrastructura necesară pentru transporturile rutiere, feroviare cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea;
 - Pe toate tipurile de terenuri se pot realiza lucrări de construire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețelele tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, lucrări de infrastructură, transport distribuție a energiei electrice, termice sau gaze naturale, rețele de telecomunicații (comunicații radio-TV sau telefonie), ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului, stații de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in;
 - Tabere de corturi, evenimente temporare cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului;
 - Pe terenuri pe care se dorește exploatarea de piteș și balast se va obține avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și al Consiliului Județean, care vor avea dreptul de a limita exploatarea amprentă și cantitate totală exploatată.

2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Pentru terenurile destinate construcțiilor/amenajărilor este necesară scoaterea din circuitul agricol/silvic premurgător solicitării autorizației de construire;
- pe terenurile cu destinație agricolă - exploatarea și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la "utilizări admise" și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii depășesc 500m și/sau se suprapun cu limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii și/sau afectează proprietățile limitrofe cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ); - exploatarea miniere, balastiere, cariere și halde de orice fel, gropi de împrumut, gropi de gunoi, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ); - Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicație, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole;
- Anexe gospodărești destinate cazării temporare pe perioada exploatării cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață construită/desfășurată totală de 50,0 mp;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze,

termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.

- stații de alimentare cu energie electrică, stații de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor.
- Pe terenuri cu destinație forestieră - conform prederilor legale specifice (Codul Silvic) se pot realiza sedii administrative, cabane, păstrăvării, spații industriale, care să deservească fondul silvic și cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
- Înființarea de cimitire noi, cu condiția asigurării unei distanței minime de 100,0 m față de limita intravilanului și/sau de obiective protejate

2.3.UTILIZĂRI INTERZISE:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2, sau asimilabile acestora;
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.1.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 5.000 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;
- Față de condiția de mai sus se admit abateri de până la 10%;
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUZ);

Atelier RVD

- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute;

3.2.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Se va respecta o retragere de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;

3.3.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară cu minim 6 m

3.4.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare;

3.5.CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu

3.6.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare pentru autovehicule; Construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje;

3.7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Mansardă (S/D+P+M);
 -

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv; Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism

3.8.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Cromatică - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, având dimensiunea de 10,00 x 4,00 m cu următoarele condiții:

- minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu Suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față;
 - distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
 - minimum 50,00 m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;
 - în afara curbelor cu vizibilitate redusă;
 - la minimum 50,00 m față de intersecțiile semaforizate.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

3.9.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelilor/ instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale; Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform

prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

- Instalații și echipamente - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10.SPAȚII VERZI

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din Suprafața totală a parcelei;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

3.11.ÎMPREJMUIRI:

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage, față de axul drumului la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1.P.O.T. maxim:

- 10 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi
- 50 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală
- 30 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte
- 5 % - pentru păduri parc

4.2.C.U.T. maxim:

- 0,3 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi
- 1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală
- 1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte

- 0,1 - pentru păduri parc

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.
- Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
 - toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitiv, sau temporar, de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - strămutarea monumentelor istorice.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice și în anexele memoriului general, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.

Atelier RVD

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp, precum și a bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele

laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,

2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, fără schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);

- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

2.3.UTILIZĂRI INTERZISE:

- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor.; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

- Gospodării, Locuințe individuale, Locuințe colective;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor face conform regulament. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1.CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp (optim mai mare de 1000 mp);
 - frontul la stradă să fie de minim 12 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15 m în zonele nou constituite;
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;
- Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
- Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

3.2.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50 m de la aliniament; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul;
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- Alinierea existentă se păstrează; În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos;
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13 m din axul drumului național, de minim 12 m din axul drumului județean, de minim 10 m din axul drumului comunal și de minim 8 m în cazul

- altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5 m față de aliniament.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 60 de cm, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelor cu un front de minim 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu spațiul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 60 cm față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.

3.4.AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

3.5.CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

Atelier RVD

- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

3.6.STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - pentru construcții administrative (primărie, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri), financiar-bancare, servicii, oficiu poștal, ș.a.) - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100 mp suprafață desfășurată;
 - pentru construcții de cult (biserici) - minim cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete;
 - pentru construcții de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, ș.a.), construcții de sănătate, de învățământ, de agrement, de turism, locuințe, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism, - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată;
 - pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeur.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

3.7.ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 3 Etaje (S/D+P+2E) + M
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcășe de cult);
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 20 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția integrării volumului în zonă;

3.8.ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul construit;
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile:
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
 - Panta acoperișului va fi între 15°-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală;
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local;
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
 - Streășina va avea o pazie simplă metalică sau simplă / decupată decorativ din lemn băițuit;
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente;

Atelier RVD

- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Fațadele:
 - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxidului, balustrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlupietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii acestor elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Cromatica - Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar vâruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șproșuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxidului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru

evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcţiunilor pe care le anunţă (maxim 1,2 x 0,6 m) şi nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investiţiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiţiei.

- Faţă de prescripţiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Spaţiile publice - intervenţiile pe domeniul public vor trata integral Suprafaţa public (din gard în gard) şi vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spaţiu public de calitate - realizarea de trotuare, spaţii de odihnă, spaţii verzi plantate, ş.a.

3.9.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră şi canalizare pluvială - Autorizarea executării construcţiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiţionată de asigurarea racordării/branşării acestora la reţeaua publică de apă potabilă şi la reţeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care reţeaua publică de apă şi/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului; Este interzisă realizarea racordării la reţeaua publică de apă în lipsa branşamentului la reţeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluţii local de tratare a apelor uzate menajere prin staţii de epurare sau fose etanşe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare şi căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulaţia publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcţiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streşini; La parcelele cu o suprafaţă mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigaţii; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streşini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperişuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între reţeaua internă şi reţeaua publică de distribuţie/colectare se realizează la căminul de branşament prin contorul de branşament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branşament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spaţiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiţia respectării cotei verticale a trotuarului, spaţiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supratereane pentru căminele de branşament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branşament/racord vor fi din acelaşi material ca şi trotuarul/spaţiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branşamentul/racordarea de la/reţeaua publică de distribuţie la căminul de branşament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul iniţial şi cu respectarea regulamentului de realizare a branşamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la reţelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nişele pentru pozarea cablurilor şi a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depăşească limita de proprietate şi fără ca acestea să afecteze circulaţia publică; Racordul la reţelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe faţadele vizibile din spaţiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor şi a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nişele prevăzute în planul împrejuririi sau pe faţade, fără a depăşi limitei de proprietate;
- Salubritate - Imobilele vor fi prevăzute cu un spaţiu interior parcelei, recomandabil cu acces public,

destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10.SPAȚII VERZI

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precadere minerală, însă, vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 15% din această suprafață;
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - 15 % din Suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar-bancare,;
 - 40 % din Suprafața terenului pentru construcții de cult, culturale;
 - 60 % din Suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înnerbate;

Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage, față de axul drumului la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică; Înălțimea nu va depăși 2,0 m; Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public se face strict pe parcela studiată și va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.
- Soclul va avea înălțimea minimă de 0,6m și maximă de 0,9m. Se va permite realizarea de stâlpi cu înălțimea maximă de 2,2 m, cu același finisaj cu al soclului, pentru fixarea porților de acces și a panourilor ce permit trecerea vegetației. Un stâlp nu va putea fi mai lat de 0,9 m măsurat paralel cu limita de proprietate, iar spațiul dintre doi stâlpi nu va putea fi mai mic de 1,5 m, cu excepția porților pietonale.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1.P.O.T. maxim:

- 15 % - pentru funcțiuni de agrement
- 25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate
- 50 % - pentru funcțiuni administrative, financiar-bancare,
- 35 % - pentru alte funcțiuni

4.2.C.U.T. maxim:

- 0,1 - pentru funcțiuni de agrement
- 0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate
- 1,0 - pentru funcțiuni administrative, financiar-bancare,
- 0,7 - pentru alte funcțiuni

(nu intră în calcul spațiile tehnice și garajel, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean)

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în

Atelier RVD

țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Lr – Zona de locuințe rurale și alte funcțiuni complementare

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi. Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp, precum și a bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVICIUL:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan

Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora care nu presupun adăpostirea de animale, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință)
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie care presupun adăposturi de animale, platforme de colectare gunoi de grajd, vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind mediul, după caz;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier;
 - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
 - Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
 - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
 - Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane;
 - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);

Cu respectarea următoarelor condiții:

- o suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare; suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50 mp;
- o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- o să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinare și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;

- o să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate; prin vecini direcți se înțeleg toate parcelele private cu care cea studiată are limită de proprietate comună.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau sau care presupun accesul cu mașini cu tonaj mai mare de 7,5 t;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul

prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agiculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
 - față de liziera pădurii minim 25 m;
 - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5 m (2*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10 m, minim 15 m (3*m) dacă lățimea albiei minore este între 15-50 m, minim 20 m (5*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51 m - * distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
 - față de diguri minim 4 m; față de lacuri 5 m;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);
- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

3.1. CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă și mai mare sau egală cu 1.500 mp pentru o gospodărie cu două unități locative;
 - frontul la stradă să fie de minim 12 metri în cadrul parcellarului existent și de minim 15 m în zonele noi constituite;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate

autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 35 m de la aliniament; În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos;
- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului național, 12,0 m din axul drumului județean, de 10,0 m din axul drumului comunal și de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5 m față de această limită;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea minimum a unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, dacă aceasta are o suprafață utilă desfășurată de maximum 100mp și minimum a două locuri de marcare pentru fiecare unitate locativă care are suprafața utilă desfășurată mai mare de 100 mp; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea de parcări pe o altă parcelă, la o distanță de maximum 50 m de la accesul pe parcela satudiată, dacă nu este posibilă asigurarea necesarului integral în cadrul acesteia. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asflatarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel

- de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
- un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Mansardă (S/D+P+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studiul istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot

dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
 - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile:
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
 - Panta acoperișului va fi între 40°-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală, caz în care stratul vegetal va fi de cel puțin 30cm grosime măsurat perpendicular pe planul acoperișului;
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local;
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindriliță, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean;
 - Streășina va avea o pazie metalică fără decupaje de aceeași nuanță cu sistemul pluvial (jgheburile și burlanele), sau din lemn simplă/decupată decorativ din lemn bălțuit;
 - Coșurile de fum vor fi din finisate la alegere cu: piatră naturală, tencuială pe bază de var;
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Fațadele:
 - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate

sau a similitudinii și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

- Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatica - Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam ogindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Spațiile publice - Intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate prin realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a. Trotuarele pietonale se vor putea realiza exclusiv din piatră și/sau dale înierbate, fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a

automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejuririlor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe

parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejuririle parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

- Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejurirea spre spațiul public se va efectua exclusiv pe parcela privată și va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Soclul va avea înălțimea minimă de 0.6m și maximă de 0.9m. Se va permite realizarea de stâlpi cu înălțimea maximă de 2,2 m, cu același finisaj cu al soclului, pentru fixarea porților de acces și a panourilor ce permit trecerea vegetației. Un stâlp nu va putea fi mai lat de 0,9 m măsurat paralel cu limita de proprietate, iar spațiul dintre doi stâlpi nu va putea fi mai mic de 1,5 m, cu excepția porților pietonale.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

- Calculul indicilor POT și CUT se va efectua respectând prevederile cuprinse în Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

4.1. POT MAXIM:

25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate
35 % - pentru restul funcțiunilor

4.2. CUT MAXIM:

0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate
0,7 - pentru restul funcțiunilor

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Li – Zona de locuințe individuale și alte funcțiuni complementare

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zonă preponderent rezidențială urbanizată în proporție de 50-80%. Gospodăria este formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire și eventuale anexe cu funcțiune de garaj sau atelier. Majoritatea acestor dezvoltări au avut loc după anul 2000, adesea nerespectându-se principii elementare de urbanism. În urma unor parcelări rezultate din dezmembrarea unor parcele agricole (cu front îngust și adâncime mare) au rezultat adesea parcele cu latura lungă la stradă și străzi înfundate. Parcelele au suprafețe relativ mici pentru mediul rural, 200-500mp, pe care s-au edificat locuințe atât în regim izolat, cât și cuplat și înșiruit. Zona cuprinde puține din dotările necesare complementare locuirii precum: comerț, servicii, turism și altele asemănătoare, fiind dependente de structura funcțională inițială a satelor, sau de municipiul Cluj-Napoca. Majoritatea acestor dezvoltări au avut loc în Dezmir, Sânnicoară, Apahida și Câmpenești.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrale și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și

medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014

- în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp, precum și a bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor

legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuință) și anexele gospodărești ale acestora care nu presupun adăpostirea de animale, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință)
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admit gospodării cu două unități locative, doar dacă acestea se propun în regim alipit și terenul are o suprafață minimă de 750 mp. Nu se permite nicio abatere de la suprafața minimă.
- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier;
 - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
 - Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
 - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
 - Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane;
 - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);

Cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare; suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50 mp;
- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;

- o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- o să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate; prin vecini direcți se înțeleg toate parcelele private cu care cea studiată are limită de proprietate comună.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care presupun accesul cu mașini cu tonaj mai mare de 7,5 t;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării

vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
 - față de liziera pădurii minim 25 m;
 - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5 m (2*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10 m, minim 15 m (3*m) dacă lățimea albiei minore este între 15-50 m, minim 20 m (5*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51 m - * distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
 - față de diguri minim 4 m; față de lacuri 5 m;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);
- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

3.1. CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă și mai mare sau egală cu 750 mp pentru o gospodărie cu două unități locative construite în regim alipit;
 - frontul la stradă să fie de minimum 12 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15 m în zonele nou constituite;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea

acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism PUZ; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 25 m de la aliniament; În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești cu suprafața maximă de 20mp construiți și regim de înălțime maxim parter; Realizarea altor construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos;
- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului național, 12,0 m din axul drumului județean, de 10,0 m din axul drumului comunal și de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5 m față de această limită;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea minimum a unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, dacă aceasta are o suprafață utilă desfășurată de maximum 100mp și minimum a două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă care are suprafața utilă desfășurată mai mare de 100 mp; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea de parcare pe o altă parcelă, la o distanță de maximum 50 m de la accesul pe parcela satudiată, dacă nu este posibilă asigurarea necesarului integral în cadrul acesteia. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asflatarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare la fiecare 100 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.

- un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Parcelele cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj (S/D+P+E);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Stilul arhitectural va fi de factură contemporană, însă cu finisaje exterioare specifice mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.

- Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 15°-45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală, caz în care stratul vegetal va fi de cel puțin 30cm grosime măsurat perpendicular pe planul acoperișului;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele;
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâlfuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean;
- Streășina va avea o pazie metalică fără decupaje de aceeași nuanță cu sistemul pluvial (jgheburile și burlanele), sau din lemn simplă/decupată decorativ din lemn bălțuit;
- Coșurile de fum vor fi din finisate la alegere cu: piatră naturală, tencuială pe bază de var;
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

- Fațadele:

- Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
- Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Se pot admite placări cu panouri de tablă, cu condiția ca acestea să fie realizate exclusiv din elemente plane (fără odnulații sau cute) din corten / cupru / tablă zincată mată, într-o proporție maximă de 15% din totalul fațadelor exterioare.
- Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatica - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât

și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Spațiile publice - Intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate prin realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a. Trotuarele pietonale se vor putea realiza exclusiv din piatră și/sau dale înierbate, fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei

verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supratereane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea

ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minima de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejmuirea spre spațiul public se va efectua exclusiv pe parcela privată și va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Soclul va avea înălțimea minimă de 0,6m și maximă de 0,9m. Se va permite realizarea de stâlpi cu înălțimea maximă de 2,2 m, cu același finisaj cu al soclului, pentru fixarea porților de acces și a panourilor ce permit trecerea vegetației. Un stâlp nu va putea fi mai lat de 0,9 m măsurat paralel cu limita de proprietate, iar spațiul dintre doi stâlpi nu va putea fi mai mic de 1,5 m, cu excepția porților pietonale.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

- Calculul indicilor POT și CUT se va efectua respectând prevederile cuprinse în Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

4.1. POT MAXIM:

25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

40 % - pentru restul funcțiunilor

4.2. CUT MAXIM:

0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

0,9 - pentru restul funcțiunilor

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Lih – Zona de locuințe individuale hibridizate și alte funcțiuni complementare

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zonă preponderent rezidențială constituită care inițial a fost specific rurală, dar în urma extinderilor / etajărilor / modificărilor / reconstruirilor s-a hibridizat într-o formă de tranziție de la sat la oraș. S-a pierdut elementul agro-zootehnic al gospodăriei, în majoritatea cazurilor renunțându-se la anexele specifice. În unele cazuri s-a păstrat anexa, însă cu rol de adăpostire a vehiculelor sau cu funcțiune de atelier de manufactură sau servicii. În principiu, o parcelă specifică se compune din o construcție cu funcțiunea de locuire și eventuale anexe cu funcțiune de garaj sau atelier. Trama stradală este atât organică, cât și grilă, însă datorită ocupării a 60-80% din fronturile străzilor, cvartartalele au caracter compact și omogen. Parcelele au suprafețe variate, pe care s-au edificat / amplificat locuințe în regim izolat, însă cu capacitatea de a adăposti mai multe generații ale unei familii. Zona cuprinde dotările necesare complementare locuirii precum: comerț, servicii, turism și altele specifice mediului urban precum: cabinet dentar, medical, veterinar etc. Aceste tipuri de urbanism hibridizat sunt cel mai pregnante în Apahida, Sânnicoară și Dezmir, cu precădere în vecinătatea drumului național.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de

urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:

- în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
- în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp, precum și a bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVICIUL:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură

pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Gospodărie formată dintr-o unitate locativă și anexele acestora care nu presupun adăpostirea de animale sau păsări, asigurând încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință)
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor per gospodărie
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admit gospodării cu două unități locative, doar dacă acestea se propun în regim alipit și terenul are o suprafață minimă de 750 mp. Nu se permite nicio abatere de la suprafața minimă.
- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier;
 - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
 - Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
 - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
 - Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane;
 - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – legume, fructe și procesarea acestora, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);

Cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare; suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50 mp;
- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;

- o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- o să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate; prin vecini direcți se înțeleg toate parcelele private cu care cea studiată are limită de proprietate comună.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care presupun accesul cu mașini cu tonaj mai mare de 7,5 t;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării

vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
 - față de liziera pădurii minim 25 m;
 - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5 m (2*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10 m, minim 15 m (3*m) dacă lățimea albiei minore este între 15-50 m, minim 20 m (5*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51 m - * distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
 - față de diguri minim 4 m; față de lacuri 5 m;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);
- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

3.1. CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 400 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă și mai mare sau egală cu 750 mp pentru o gospodărie cu două unități locative construite în regim alipit;
 - frontul la stradă să fie de minimum 12 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15 m în zonele nou constituite;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea

acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism PUZ; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 25 m de la aliniament; În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești cu suprafața maximă de 20mp construiți și regim de înălțime maxim parter; Realizarea altor construcții în exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, respectiv se va conserva alinierea existentă care variază de la 0,6 m la 4 m față de aliniament. În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea de mai jos;
- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului național, 12,0 m din axul drumului județean, de 10,0 m din axul drumului comunal și de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5 m față de această limită;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate

pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea minimum a unui loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, dacă aceasta are o suprafață utilă desfășurată de maximum 100mp și minimum a două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă care are suprafața utilă desfășurată mai mare de 100 mp; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea de parcări pe o altă parcelă, la o distanță de maximum 50 m de la accesul pe parcela studiată, dacă nu este posibilă asigurarea necesarului integral în cadrul acesteia. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asflatarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare la fiecare 100 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o

mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.

- Parcelele cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj (S/D+P+E);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Stilul arhitectural va fi de factură contemporană, însă cu finisaje exterioare specifice mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile:
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
 - Panta acoperișului va fi între 15°-45°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în

care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală, caz în care stratul vegetal va fi de cel puțin 30cm grosime măsurat perpendicular pe planul acoperșului;

- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele;
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streașina va avea o pazie metalică fără decupaje de aceeași nuanță cu sistemul pluvial (jgheburile și burlanele), sau din lemn simplă/decupată decorativ din lemn bălțuit;
- Coșurile de fum vor fi din finisate la alegere cu: piatră naturală, tencuială pe bază de var;
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

• Fațadele:

- Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
- Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. Se pot admite placări cu panouri de tablă, cu condiția ca acestea să fie realizate exclusiv din elemente plane (fără ondulații sau cute) din corten / cupru / tablă zincată mată, într-o proporție maximă de 15% din totalul fațadelor exterioare.
- Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatica - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosurile) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va

înlocui cu tâmplărie de lemn; Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam ogindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Spațiile publice - Intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate prin realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a. Trotuarele pietonale se vor putea realiza exclusiv din piatră și/ sau dale înierbate, fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la rețeaua publică de distribuție la

căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban

specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejmuirea spre spațiul public se va efectua exclusiv pe parcela privată și va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Soclul va avea înălțimea minimă de 0.6m și maximă de 0,9m. Se va permite realizarea de stâlpi cu înălțimea maximă de 2,2 m, cu același finisaj cu al soclului, pentru fixarea porților de acces și a panourilor ce permit trecerea vegetației. Un stâlp nu va putea fi mai lat de 0,9 m măsurat paralel cu limita de proprietate, iar spațiul dintre doi stâlpi nu va putea fi mai mic de 1,5 m, cu excepția porților pietonale.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

- Calculul indicilor POT și CUT se va efectua respectând prevederile cuprinse în Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

4.1. POT MAXIM:

35 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate
50 % - pentru restul funcțiunilor

4.2. CUT MAXIM:

0,7 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate
1,0 - pentru restul funcțiunilor

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

R_Mix – Zona mixtă de restructurare – funcțiuni de interes public și locuințe colective

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zone adiacente marilor artere de trafic din localitate sau care au rămas „enclave” de locuințe individuale între construcții de locuire colectivă. Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, dar există o prezență consistentă de funcțiuni de interes public și o tendință de restructurare manifestată prin clădiri de locuit amplificate, adesea ca să adăpostească o funcțiune complementară.
- Tendințele de înnoire a fondului construit nu pot fi neglijate de prezentul regulament, însă vor fi condiționate în așa fel încât locuirea individuală existentă să fie protejată.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Dacă investiția vizează păstrarea caracterului, funcțiunii și parcelarul existente se va aplica regulamentul aferent UTR Lih. Dacă se dorește restructurarea, aceasta se va face în urma elaborării unui PUZ și cu respectarea strictă a regulamentului aferent UTR R_Mix.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari,

autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014

- În zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și

celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuirea colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism
- Spre domeniul public, funcțiunea de locuit se va găsi doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La parter, spre domeniul public parterele vor avea obligatoriu funcțiuni de interes public.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 12 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Locuințe individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Pentru funcțiunea de locuit se impun următoarele suprafețe utile minime:
 - apartament cu o cameră - 45mp
 - apartament cu două camere - 65mp
 - apartament cu trei sau patru camere - 90mp
- În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
 - față de liziera pădurii minim 25 m;
 - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5 m (2*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10 m, minim 15 m (3*m) dacă lățimea albiei minore este între 15-50 m, minim 20 m (5*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51 m - * distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
 - față de diguri minim 4 m; față de lacuri 5 m;

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Parcelele propuse pentru restructurare vor avea o suprafață cumulată minimă de 2 hectare și conturul zonei care le cuprinde va fi delimitat doar de doimeniu public și proprietăți aparținând altor unități

teritoriale de referință. Se admit abateri de la suprafața minimă de 2 ha doar în situația în care conturul care cuprinde parcelele studiate coincide cu cel al unități teritoriale de referință.

- O parcelă de colț rezultată în urma elaborării PUZ nu va putea fi mai mare de 5000 mp.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Se impune o retragere de 6 m față de aliniament dacă aceasta nu generează o distanță mai mică de: 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului. Dacă retragerea de 6m de la aliniament plasează construcția în interiorul fâșiilor menționate anterior, se va aplica distanța față de axul drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;
- Adâncimea de constructibilitate se va stabili prin PUZ, respectând distanțele minime între clădiri.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Față de limitele laterale se va retrage construcția cu minimum înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.
- Față de limita posterioară se va retrage construcția cu minimum înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 15m. În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5 m față de această limită;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Construcțiile vor avea între ele minimum înălțimile însumate ale celor două, dar nu mai puțin de 6 m. Dacă fațadele a două clădiri se suprapun pe o lungime maximă de 6m, se acceptă ca distanța dintre ele să fie egală cu înălțimea celei mai înalte.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m. Procentul maxim de locuri de parcare organizate la sol va fi de 50%. Se recomandă ca parcarile pentru vizitatori să fie prevăzute la sol. Parcarile pentru vizitatori se vor adăuga suplimentar la necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuit și se vor dimensiona ca un procent minim de 20%, numărul final rotunjindu-se în sus.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - pentru funcțiunea de locuit un loc de parcare autoturism și unul de bicicletă pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, iar pentru cele mai mari, câte 2 locuri pentru autoturism și 2 pentru biciclete.;
 - pentru construcții administrative, financiar-bancare - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100 mp suprafață desfășurată
 - pentru construcții de cult (biserici) - minim cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete;
 - pentru construcții de cultură, de sănătate, gospodării - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100 mp suprafață desfășurată;
 - pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare la fiecare 100 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 5E (S/D+P+5);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m;

Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 24 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
 - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. O construcție nu va putea avea latura spre domeniul public mai lungă de 40 m. Dacă frontul la stradă permite amplasarea mai multor construcții, acestea vor avea între ele minimum înălțimea celei mai înalte, însă nu mai puțin de 12m, doar dacă adâncimea lor față de stradă nu este mai mare de 12m. Dacă este mai mare de 12m acestea vor avea între ele înălțimile lor cumulate, dar nu mai puțin de 12m. Această prevedere se menține și în cazul unui parter cu lungime de 40m deasupra căruia se propun mai multe corpuri de clădire etajate.
- Acoperișurile:
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale. Se admit porțiuni soluționate cu acoperiș terasă doar în cazul teraselor circulabile ale etajelor retrase, însă etajul retras se va soluționa tot cu șarpantă.
 - Panta acoperișului va fi între 15°-60°, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală;
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local;
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, țiglă fotovoltaică,

- fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supateran;
 - Streașina va avea o pazie simplă metalică sau simplă/decupată decorativ din lemn băițuit;
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente;
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Fațadele:
 - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea suprafața minimă de 2mp pentru dormitoare și birouri, respectiv 3mp pentru sufraerii și zone de zi
 - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simili pietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Cromatica - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
 - Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
 - Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni,

formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi

realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;

- Salubritate -imobilul vor fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta un procent minim de 25% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- În lungul limitelor de proprietate unde parcela se învecinează cu locuire individuală se vor planta arbori la o distanță de 3m de aceasta într-un aliniament continuu cu interax între arbori de maximum 10m. Înălțimea minimă a arborilor la recepție va fi 3m, aceasta fiind o condiție obligatorie pentru recepționarea lucrării de către autoritatea locală.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- Este interzisă împrejmuirea parcelor cuprinse în această unitate teritorială de referință.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. POT maxim:

25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

35 % - pentru locuire

70 % - pentru celelalte funcțiuni

4.2. CUT maxim:

1 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

1.8 - pentru celelalte funcțiuni

(nu intră în calcul garajele și spațiile tehnice, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean)

5. POSIBILITATE DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Lc – Zona de locuințe colective și alte funcțiuni complementare

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zona este amplasată în vecinătatea principalelor artere de circulație. Aceste zone cuprind locuințe colective ridicate anterior anului 1980, dar și după anul 2000. Situația este mai defavorabilă în cazul celor din urmă menționate, unde indicii urbanistici au fost exploatați excesiv și adesea distanțele construcțiilor între ele, fie că sunt pe aceeași parcelă sau pe unele învecinate nu respectă relația minimală de H clădire cea mai înaltă.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culeșoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a

avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.

- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe colective, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admit servicii profesionale precum: cabinete medicale individuale în regim ambulator, coafor, etc. prin schimbarea destinației apartamentelor care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor, respectiv casa de scară comună. Nu se vor admite accese la parter direct din exterior în apartamentele respective.
 - Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier;
 - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
 - Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
 - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
 - Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane;
- Cu respectarea următoarelor condiții:

- o suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 50 mp utili, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare; suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50 mp utili;
- o să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- o să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- o să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Gospodării cu specific rural sau unități de locuit individuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări"; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice

- sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
- Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR :

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Parcelarul existent se păstrează în vederea respectării condițiilor inițiale de autorizare. Pentru a fi construibilă suprafața minimă a parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp.
- Parcelele se consideră construibile doar dacă au accesul asigurat direct dintr-un drum public.
- Frontul dinspre domeniul public trebuie să fie de minimum 25 m.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Modului de amplasarea a construcțiilor noi sau extinderea celor existente se va studia printr-o documentație de urbanism (PUD). Documentația va prezenta aliniamentul existent și modul de definire al alinamentului propus. Retragera minimă existentă se păstrează.
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate toate imoilele de locuințe colective existente;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Modului de amplasarea a construcțiilor noi sau extinderea celor existente se va studia printr-o documentație de urbanism (PUD). Documentația va prezenta amplasarea existentă. Retragera minimă existentă se păstrează.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Se admite doar mansardarea podurilor existente, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu condiția ca proiectului să cuprindă și reabilitarea întregului imobil. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).
- Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- Modulul de amplasarea a construcțiilor noi sau extinderea celor existente se va studia printr-o documentație de urbanism (PUD). Documentația va prezenta amplasarea existentă. Retragera minimă existentă se păstrează.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la minim un drum public.
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct; Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare; Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spațiile special amenajate în acest scop în interiorul parcelei. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de $2,5 \times 5,0 \text{ m}$ iar a unui loc de parcare pentru biciclete de $0,5 \times 2,0 \text{ m}$
- Necesarul minim de parcări este de: un loc și jumătate (1,5) de parcare la fiecare unitate locativă nou creată, respectiv de câte un loc de parcare pentru fiecare 60mp construcții desfășurați ai unei funcțiuni complementare. Suplimentar față de aceste locuri de parcare se vor asigura un număr reprezentând 20% din necesarul unităților locative calculat anterior, totalul de locuri de parcare calculându-se astfel: $(\text{Număr unități locative}) \times 1,5 \times 1,2 + (\text{SCD funcțiuni complementare})/60$, rezultatul final rotunjindu-se întodeauna în sus.
- Din totalul locurilor de parcare, minimum 60% vor fi asigurate în subteran sau construcții / părți din construcție dedicate, cu respectarea distanțelor minime față de spațiile de locuit.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 5 locuri de parcare la sol și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Locul sau locurile de parcare ale fiecărei unități locative nu vor putea fi seprate de acestea juridic sau cadastral și nicio unitate locativă nu poate deține mai puțin de unul, respectiv mai mult de două locuri de parcare.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 3 Etaje + Mansardă (S/D+P+3E+M);
 - Realizarea unui etaj suplimentar (S/D+P+4E+M) cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 16 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Se recomandă reabilitarea/eficientizarea construcțiilor existente
- Stilul arhitectural se va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
 - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
- Acoperișurile:
 - Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, sau patru ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale.
 - Panta acoperișului va fi între 15°-60°, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurarea terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minimum 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală, caz în care stratul de sol vegetal va fi cel puțin 30cm.
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton,, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
 - Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supradimensionat.
 - Streașina va avea o pazie sau metalică de aceeași nuanță cu sistemul pluvial (igheab și burlan), sau simplă/decupată decorativ din lemn bălțuit.
 - Coșurile de fum vor putea fi finisate la alegere cu: piatră,, sau tencuite

- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Fațadele:
 - Ornamente pe fațadă: Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Cromatica: Fațadele clădirilor vor fi de culoare deschisă alb sau gri fiind permise accente de culoare în procent de maxim 20 % din suprafața fațdei. Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.);
 - Tâmplării : Acestea vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.
 - Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, gri sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare.
 - Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:
 - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
 - Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
 - Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem local care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu

sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streașini; Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supratereane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate - Vor fi prevăzute platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere amenajate la o distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor. Acestea vor fi împrejmuite și impermeabilizate sau amplasate subteran
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI:

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp de teren.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Se admit alei carosabile asfaltate dacă respectiva alee are minimum 6m lățime, 2 sensuri de circulație și se racordează la două străzi diferite.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

- Împrejmuirea construcțiilor de locuințe colective este interzisă

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 30%

4.2. C.U.T. maxim: 1.2

Nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,2 m supratean).

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Ec/U_ec - Zonă de activități economice și comerciale

1. CARACTERUL ZONEI :

- Zona reunește funcțiuni de interes public tipice zonelor periferice din apropierea căilor de comunicații de importanță majoră.
- Printre funcțiunile caracteristice se numără: depozite, distribuție și desfacere produse comerciale, comerț en-gros, autoservice, spălătorie auto, stație de carburanți, manufactură nepoluantă hotel, pensiune, etc.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Dacă parcela se situează în UTR U_Ec, autorizația de construire pentru orice tip de construcție se va realiza pe baza unei documentații de urbanism PUZ, avizate și aprobate conform legislației în vigoare.
- Dacă parcela nu respectă caracteristicile minime ale parcelelor așa cum sunt ele descrise la aliniatul 3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, autorizarea construcțiilor se va face doar în urma aprobării studiului de specialitate reprezentat de un Plan Urbanistic Zonal (în cazul comasării/dezmembrării a mai mult de 2 parcele) sau de un Plan Urbanistic de Detaliu și aprobat conform legislației în vigoare.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
 - toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitiv, sau temporar, de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - strămutarea monumentelor istorice.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice și în anexele memoriului general, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi

autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.

- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de

250 mp, precum și a bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)

- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ :

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Se admit următoarele utilizări funcționale: construcții administrative (Sedii/filiale/sucursale de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, Sedii de birouri), construcții financiar-bancare (filiale bancare, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri), comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, supermarket, en-gros, piață, alimentație publică, servicii, autoservice, servicii pentru autovehicule, oficiu poștal, ș.a.), de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale, centre de cercetare și formare profesionale, ș.a.), construcții și amenajări de agrement, construcții de turism;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul gazduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile, fără a fi necesară elaborarea unei documentații PUZ;
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;

- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- elaborarea/avizarea și aprobarea unui PUZ pe întreaga unitate teritorială de referință sau pe o zonă clar delimitată prin avizul de oportunitate;;
- Locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească un procent de 20% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale de servicii și să fie destinate exclusiv angajaților;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.
- Se admite funcțiunea de producție industrială nepoluantă condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism;
- Se admite realizarea de lăcașe de cult condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism;

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la pct. 2.2

3. CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament. În cazul elaborării PUZ se vor respecta aceleași prevederi privitoare la distanțele minime față de limitele laterale și cea posterioară.
- Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor se vor înscrie într-o tipologie de factură modernă și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali prin reabilitare și/sau reutilizare.

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500 mp ;
 - frontul la stradă să fie de minim 25 metri ;
 - adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - să aibă formă regulată;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Față de aliniament (drumul național) construcțiile se vor retrage cu minim 20 m din axul drumului național în vederea asigurării unei artere de acces local paralelă cu drumul național;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public și va fi de 20 m față de drum național, respectiv 5 m față de drumurile locale;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de minimum 5 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minimum înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri;
- Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de

ferestrele locuințelor.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol+Parter+3 Etaje+Mansarda/Etaj Retras (S/D+P+3E+R);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 metri;
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 20 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare a goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
- Acoperișurile: Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate; Sunt permise acoperișuri de tip șarpantă cu învelitori din țiglă ceramică sau tablă fățuită. Este interzisă țigla din tablă care imită țigla ceramică, inclusiv cea finisată cu pulbere ceramică sau de piatră. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri/țigle fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Raportul plin – gol: Pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- Materialele de finisaje pentru fațade: Acestea vor fi de factură modernă; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simili pietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Ornamente pe fațadă: Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatica: Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- Tâmplării: Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a

altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,5 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente: Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelor/ instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau bazine etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2 m²; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelor de gaze naturale;
- Realizarea rețelor edilitare: Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane.
- Apele pluviale: Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1500 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 m³ pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- Instalații și echipamente: Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Construcția va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.

3.10. SPAȚII VERZI:

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii: Acestea vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Se admite finisarea strict a părților carosabile cu asfalt doar în situația în care parcela pe care se dorește obținerea autorizației are cel puțin 4000mp

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi.
- Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.);
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 60%

4.2. C.U.T. maxim: 1,2

- Nu intră în calcul garajele și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran.

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de

amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

L_vt – Zona de locuințe de vacanță, funcțiuni turistice și de agrement

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zona vizată este cea din imediata vecinătate a lacurilor din Câmpenești și porțiuni de versant cu potențial de a genera perspective cu valoare peisageră. Actualmente funcțiunea dominantă a lacurilor este reprezentată de activitatea piscicolă. Se dorește creșterea sectorului turistic și de agrement, fără a periclita activitatea de pescuit. Pe unele parcele s-au dezvoltat locuințe unifamiliale și condiționările vor fi de așa natură încât să nu producă impact negativ acestora.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrale și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERUITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Gospodărie formată din maximum o unitate locativă și anexele gospodărești ale acesteia care este obligatoriu să excludă creșterea animalelor sau a păsărilor cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată pentru unitatea locativă (locuință)
 - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie
- Se admit funcțiuni turistice cu maximum 12 locuri de cazare, de alimentație publică, activități sportive și de agrement, pe parcele care au minimum 2000 mp, în condițiile prevăzute de prezentul regulament și respectând următoarele prevederi:
 - maximum 750 mp - suprafața construită desfășurată totală pe parcelă;
 - din care maximum 250 mp vor reprezenta suprafața construită desfășurată aferentă zonelor de cazare, care include: camera de cazare cu baia aferentă, holurile și casele de scară din care se fac accesul la cameră, logiile și balcoanele dacă acestea se includ la calculul CUT (după cum este specificat în legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare)
 - să asigure un loc de joacă pentru copii reprezentând minimum 1% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 50mp; spațiul de joacă pentru copii nu se include la suprafața de spații verzi.
 - să asigure un loc de parcare pentru fiecare 100mp construiți desfășurați.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise numai în conformitate cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admit următoarele funcțiuni complementare celor admise:
 - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, , de învățământ (creșe, grădinițe, școli cu/ fără internat)sau culturale;
 - Construcții de cultură (centru cultural, teatru, spații expoziționale, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, ș.a.), l
 - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);
 - Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite cu anexele necesare (vestiare, gradene, etc.) și alte activități legate direct de activitatea sportivă;

Cu respectarea următoarelor condiții:

- suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 750 mp. Pentru realizarea unei suprafețe desfășurate mai mari autorizarea construcției este condiționată de avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism (PUD); suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50 mp;
- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;

- o să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- o să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
- o să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate (în cazul învecinării cu funcțiuni protejate - locuire;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Gospodării cu mai mult de o unitate locativă; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării

vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor acestora, respectiva a celor de turism care implică unități de cazare, se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
 - față de liziera pădurii minim 25 m;
 - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5 m (2*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10 m, minim 15 m (3*m) dacă lățimea albiei minore este între 15-50 m, minim 20 m (5*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51 m - * distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
 - față de diguri minim 4 m; față de lacuri 5 m;

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp pentru o locuință de vacanță, respectiv 2000 mp pentru restul funcțiunilor;
 - frontul la stradă să fie de minimum 12 m pentru locuințe de vacanță, respectiv minimum 15 m pentru celelalte funcțiuni;
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10% dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);
- Realizarea de construcții pe parcele existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism; Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 35 m de la aliniament; Realizarea de construcții în exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
 - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos;
- Se va respecta o aliniere de 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției cu respectarea continuității profilelor de drumuri publice propuse prin planul urbanistic general. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu

- dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Pentru funcțiunile cu acces publice va asigura un loc de parcare pentru fiecare 100mp construiți desfășurați ; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asflatarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2 m;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - pentru construcții de cultură - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100 mp suprafață desfășurată;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
 - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
 - un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier sau activități sportive/agrement/educație și minim un loc de parcare pentru biciclete.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea de parcare pe o altă parcelă, la o distanță de maximum 50 m de la accesul pe parcela studiată, dacă nu este posibilă asigurarea necesarului integral în cadrul acesteia.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Mansardă (S/D+P+M);
 - Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E) și eventual mansardă cu condiția avizării și aprobării, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt,

nu va depăși 5,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se recomandă menținerea și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m);
- Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări admise" și la "utilizări admise cu condiționări" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);
- Volumetria:
 - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;

- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile:
 - Acestea vor avea o forma simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
 - Panta acoperișului va fi între 15°-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală cu grosime minimă de 30cm
 - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local;
 - Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice;
 - Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc;
 - Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
 - Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bălțuit;
 - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente;
 - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare;
 - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Fațadele:
 - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
 - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlilpietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
 - Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
 - Cromatica - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte

culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

- Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam ogindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de

branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate -imobilul vor fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI:

- terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim 40% din Suprafața terenului în cazul tuturor funcțiunilor cuprinse în regulament, iar pentru dotări sportive minimum 50%

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejmuirea spre spațiul public se va executa exclusiv pe parcela studiată și va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Soclul va avea înălțimea minimă de 0,6m și maximă de 0,9m. Se va permite realizarea de stâlpi cu înălțimea maximă de 2,2 m, cu același finisaj cu al soclului, pentru fixarea porților de acces și a panourilor ce permit trecerea vegetației. Un stâlp nu va putea fi mai lat de 0,9 m măsurat paralel cu limita de proprietate, iar spațiul dintre doi stâlpi nu va putea fi mai mic de 1,5 m, cu excepția porților pietonale.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

- 4.1. POT maxim:**
35 %

POT maxim funcțiuni de învățământ
20%

4.2. CUT maxim:

0,7

CUT maxim funcțiuni de învățământ

0,4

(nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, garajele amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean)

5. POSIBILITATE DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Ai – Zona unități economice agricole și agroindustriale

1. CARACTERUL ZONEI:

- Cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agricol al căror principal obiect de activitate este cultura plantelor, activităților agroindustriale, industriei alimentare, depozite aferente activității agricole, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, aprobate conform legii.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014

- În zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 500 mp, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile

legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Exploatații agricole, încadrate conform legii ca exploatații specializate - culturi: culturi de câmp, horticultură, culturi permanente, pajiști, fânațe, pășunat, pepiniere; cu condiția respectării normelor de sănătate și sanitar-veterinar, în vigoare;
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită conform legii, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora,, laboratoare de cercetare agricolă, cu respectarea următoarelor condiții:
 - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
 - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate
 - terenul va fi înscris în registrul agricol
 - exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Ferme și unități zootehnice, în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe acea acestea le impun, sau exploatații agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la "utilizări admise", și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii nu se încadrează în limitele de proprietate, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
 - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
 - elaborarea/avizarea și aprobarea unui PUD pentru construcțiile noi propuse cu o suprafață mai mare de 500 mp;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

•

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora;
- Orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

3. CONDIȚII DE AMPLASAMENT, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică funcțiunii și vor respecta atât prevederile Codului Civil, cât și legislația specifică aplicabilă funcțiunii. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp
 - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 2.500 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public;
-
- Construcțiile cu funcțiuni agroindustriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu;
- Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingerit al mașinilor de intervenție;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Se va respecta o retragere de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului

- drumului;
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15 m față de parcelele cu funcțiune de locuit cu care se învecinează.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Construcțiile se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6 m dar nu mai puțin de 15 m în cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situată tot în zona agricolă sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare pentru autovehicule; Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje și platforme de incarcare/descărcare;

- Se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Mansardă (S/D+P+M);
 -
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2 m inclusiv; Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism; Fac excepție coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală, cu o grosime minimă de 30cm. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Cromatica - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate,

stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Exploatațiile agricole au obligația conformării la cerințele sanitar-veterinare și de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară;

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
- Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existent - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelor/ instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelor de gaze naturale;
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare

- privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- Instalații și echipamente - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. SPAȚII VERZI:

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil
- Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per parcelă;

3.11. ÎMPREJMUIRI:

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Împrejmuirile vor fi de tip opac, adaptate rolului funcțional.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 50%

4.2. C.U.T. maxim: 1.0 Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 10 (mc / mp teren)

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care

se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

1. CARACTERUL ZONEI:

Zona se compune din terenurile ocupate cu activități productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Autorizația de construire pentru orice tip de construcție se va realiza pe baza unei documentații de urbanism PUD pentru zonele constituite și de tip PUZ pentru zonele neconstituite., avizate și aprobate conform legislației în vigoare și cu respectarea prezentului regulament. Zonele constituite sunt marcate cu indicativul Ei, iar cele neconstituite cu U_Ei.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea

soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014

- în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
 - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
 - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară, după caz;
 - pentru zonele neconstituite urbanistic, marcate cu U_Ei, se va elabora PUZ pentru întreaga unitate teritorială de referință, sau pentru o zonă relevantă stabilită de către comisia de urbanism și amenajarea teritoriului de la nivelul județului sau pe o zonă clar delimitată prin avizul de oportunitate;

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Activități economice de tip industrial precum:
 - sedii / puncte de lucru ale unităților mari, mici și mijlocii care presupun producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - cu condiția ca acestea să fie direct legate de funcțiunea de bază;
 - servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
 - incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
 - centre de formare profesională
 - poli tehnologici sau de cercetare.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul gazduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile, fără a fi necesară elaborarea unei documentații PUZ;
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbă traficul. Dacă parcela este delimitată doar de străzi majore, respectiv categoria A / B se condiționează autorizarea prin următoarele condiții: propunerea unui singur punct de intrare-ieșire pe parcelă, bandă de așteptare acces pentru minim 10 mașini ($L_{min}=60m$), bandă așteptare ieșire pentru minim 10 mașini ($L_{min}=60m$).
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la pct. 2.2

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Prin documentația PUZ se va reglementa reparcelarea terenurilor agricole în terenuri construibile care să se preteze noii funcțiuni. Se vor prevedea spații verzi publice și spațiile necesare infrastructurii tehnic-edilitare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500 mp;
 - frontul la stradă să fie de minim 20 metri;
 - adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - să aibă formă regulată;

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Se stabilește prin documentația de urbanism cu respectarea unor retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15 m față de limita de proprietate care se învecinează direct cu funcțiunea de locuit;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Se stabilește prin documentația de urbanism, asigurându-se o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 5 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Se stabilește prin documentația de urbanism;
- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Se stabilește prin documentația de urbanism PUD/PUZ, după caz;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri;
- Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile PUD/PUZ;

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - subsol/demisol+parter+2 etaje (S/D+P+2E);
- Printr-o documentație de urbanism se poate accepta și mansardă; Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 metri;
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 18,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare a goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.
- Acoperișurile: Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate; Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- Raportul plin – gol: Pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în

zonă.

- Materialele de finisaje pentru fațade: Acestea vor fi de factură modernă; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Ornamente pe fațadă: Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatică: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatră și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- Tâmplării: Feneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele: Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,5 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelor/ instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelor de gaze naturale;

- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supratereane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- Realizarea rețelele edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Apele pluviale - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașini; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- Energie electrică - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- Instalații și echipamente - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. SPAȚII VERZI:

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în

- proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale;
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii: Acestea vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înnierbate; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile se vor putea executa pe limita de proprietate spre domeniul public, cu executarea acestora strict pe domeniul privat.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.);
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 60%

4.2. C.U.T. maxim: 1.5 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 15 mc / mp teren)

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

E_t – Zona echipamente tehnico-edilitare

1. CARACTERUL ZONEI:

- Cuprinde zonele destinate construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnico-edilitare de pe teritoriul comunei.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Pentru extinderi ale incintelor tehnice se va elabora o documentație de urbanism, stabilită de autoritatea publică. În cazul relocării unora dintre obiectivele care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, care nu au fost prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobată conform legii.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din expertize geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii respectiv 50 m față de locuințe sau Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite 150 m;
- Instalații de îmbunătățire a calității apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție, ș.a.), stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție, ș.a. asemenea;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Stațiile de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), și/sau stațiile de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite care nu asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate, vor putea fi amplasate doar dacă este posibilă diminuarea zonei de protecției sanitare conform legii;
- Rețelele de apă potabilă nu se vor intersecta cu rețelele de canalizare fiind interzisă amplasarea în același perimetru a ambelor rețele;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări

- În zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - utilizării substanțelor fitosanitare;
 - irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - pășunatului și însilozării nutrețurilor;
 - amplasării de sere și de iazuri piscicole.
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.
- În zona de protecție sanitară cu regim de restricție este interzisă, amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri; vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere; infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire; efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatarea de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului; executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianti, combustibili solizi; campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție; spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei; transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente; Pentru obiectivele noi se va asigura o parcelă care să asigure zona de protecție sanitară cu regim sever necesară.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 m, cu condiția respectării unei retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Construcțiile noi se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară cu minim 3,0 m

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare;

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Accesele existente se conservă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Construcțiile supratere ne regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,5 m; Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea

executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. Construcțiile vizibile din spațiul public vor fi tratate corespunzător pentru a nu conduce la deteriorarea peisajului specific rural.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterrane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- Energie electrică - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- Realizarea rețelelor edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor

interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetației specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați; Perimetral, zona de 3,0 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru amplasarea de construcții.
- Pavimente exterioare:
 - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice, cu excepția cazurilor în care acest aspect rezultă dintr-o impunere tehnică;
 - Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi;
 - Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei;
 - Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

- Realizarea împrejurii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejurii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

- 4.1.** P.O.T. maxim:
60 % - pentru construcții supra/subterane
- 4.2.** C.U.T. maxim:
0,6 - pentru construcții supra/subterane

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite, zonele de protecție sanitară, pentru justificarea oportunității intervenției.

Gc – Zona gospodărie comunală

1. CARACTERUL ZONEI:

- Cuprinde cimitirele de pe teritoriul comunei și funcțiunilor aferente (capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirelor).

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cat și prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
 - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
 - pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se va întocmi o documentatie de urbanism, stabilita de autoritatea publica, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
 - pentru autorizarea unor construcții noi/extinderea celor existente se va elabora o documentatie de urbanism (PUD).
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care raspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp, precum și a bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.
- Pentru stația de nutrienți se va asigura, conform normelor în vigoare zona de protecție sanitară sau se va realiza un studiu de impact asupra sănătății populației pentru modificarea acesteia.
- Relocarea cimitirului se va realiza respectând legislația în vigoare.
- Relocarea cimitirului se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobată conform legii.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Lucrări funerare supraterane (însemne, bordurile, împrejurimile, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (criptele pentru locuri de înhumare), ș.a.

asimilate acestora; Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;

- Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, sanitare, spații tehnice, ș.a), sală de ceremonii funerare (capelă mortuară, mausoleu), realizarea de zone verzi, parcelarea, împrejmuirea și dotări aferente cimitirului;
- Amenajarea de drumuri interioare și alei;
- Platformă de depozitare a gunoiului de grajd și construcții anexe; Stație de nutrienți;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Opere comemorative de război (edificii, monumentele de artă, plăci și altare comemorative, troițe, cruci, cenotafuri sau orice alte construcții ori lucrări, astfel cum sunt definite aceste opere la art. 5 din Legea nr. 379/2003, cu modificările ulterioare), cu condiția avizării de către Ministerul Culturii și Cultelor
- Construcții noi/extinderii ale construcțiilor existente, biserici, capele mortuare sau alte lăcașe de cult se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism - PUD;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- În cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantatiile și construcțiile funerare, fără avizul prealabil al avizul favorabil al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente;
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între 7,5 și 10 mp.
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 400 mp.

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism, în baza unei documentații urbanism (PUD).
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism (PUD).
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament. Între morminte și gardul cimitirului (aliniament) se va asigura o zonă liberă de 3 m.

- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de minim 13 m din axul drumului național, de minim 12 m din axul drumului județean, de minim 10 m din axul drumului comunal și de minim 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism, în baza unei documentații urbanism (PUD).
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism (PUD).
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori pe toate laturile. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism, în baza unei documentații urbanism (PUD).
- Amplasarea construcțiilor noi se va stabili printr-o documentație de urbanism (PUD);

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Accesele existente se conservă și vor fi amenajate pentru a corespunde cerințelor de accesibilitate specifice persoanelor cu dizabilități. Accesele noi vor fi stabilite printr-o documentație de urbanism; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Accesul din spațiile publice va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roți;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Drumuri interioare și aleile pietonale vor fi dublate de spații verzi, arbuști, copaci;

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Accesul în incinta cimitirelor a autovehiculelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și exploatare.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de minim cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete și se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate;

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter și mezanin (S/D+P și m)
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcășe de cult);
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă utilizarea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Fațadele - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural sau modern fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia.
- Aspectul exterior al construcțiilor se va detalia/stabilie prin ilustrare la documentația de urbanism (PUD) cu încadrarea în prescripțiile prezentului regulament.
- Pavimente exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment, a aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase, spațiul fiind îngust într-o gospodărie tradițională. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau se va masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața

terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor/funcționării cimitirului este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora/acestui la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale cimitirul va fi echipat cu sisteme de colectare a acestora prin prevederea unor bazine subterane pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la întreținerea spațiilor verzi (irigații);
- Energie electrică - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- Salubritate - Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor dotat cu pubele, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. SPAȚII VERZI:

- Pentru plantarea cimitirelor se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați; Perimetral, zona de 3,0 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.), va respecta tipologia locală specifică și va fi dublată de plantații. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim:
15 %

4.2. C.U.T. maxim:
0,5

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

T_f – Zona căilor de comunicație feroviară și amenajărilor aferente

1. CARACTERUL ZONEI:

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranță circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobată conform legii. Aceasta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Zona de siguranță cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20 m măsurată din axul căii ferate.
- C.N.C.F. „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20 m, măsurate de o parte și de alta a căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR” S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.
- Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor (de ex. împrejmuire a terenului), să solicite asistență tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă; beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri. Vizibilitatea nu va fi afectată.
- Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă față de linia ferată, se recomandă ca în sectoarele în care această zonă este sub 20 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare.
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate se declară de utilitate publică.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare existente. Infrastructura feroviară cuprinde:
 - linii de cale ferată și terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri și rigole, șanțuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantații pentru protecția taluzurilor și a căii etc.; peroane pentru călători și rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători și din terminale de marfă; acostamente și drumuri de acces; ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete și garduri; benzi de protecție împotriva incendiilor; puncte de încrucișare; ecrane de protecție împotriva zăpezii etc.;
 - construcții: poduri, apeducte și alte pasaje superioare, tuneluri, excavații acoperite și alte pasaje inferioare; pereți de susținere și structuri de protecție împotriva avalanșelor, a căderilor de pietre etc.;
 - treceri la nivel, inclusiv instalații destinate asigurării siguranței traficului rutier;
 - suprastructură, în special șine, șine cu șanț și contrașine; traverse și longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriș și nisip; macazuri, puncte de încrucișare, dispozitive de încălzire a macazurilor etc.; plăci turnate și transbordoare, mai puțin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
 - căi de acces pentru călători și mărfuri, inclusiv acces pe șosea și acces pentru pietoni care vin și pleacă pe jos;
 - instalații de siguranță, de semnalizare și de telecomunicații din liniile curente, din stații și din triaje, inclusiv instalații de producere, transformare și distribuție a curentului electric pentru semnalizare și telecomunicații; clădiri afectate pentru aceste instalații sau dispozitive; frâne de cale;
 - instalații de iluminat pentru trafic și siguranța acestuia;
 - instalații de transformare și transport ale energiei electrice pentru tracțiunea trenurilor; substații, cabluri de alimentare dintre substații și fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară și suporturi;
 - clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalațiile pentru colectarea taxelor pentru transport

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Elemente ale infrastructurii publice: Pasaje inferioare, superioare, la nivel pentru traversarea denivelată a liniilor de cale ferată de către drumuri, Supratraversarea sau subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețelele de telecomunicații, energie electrică, canale libere, conducte sub presiune, care afectează liniile și instalațiile cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.
- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limită de 20 m

fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinzând terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Nu este cazul

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism PUZ prin care se va ilustra modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism

PUZ prin care se va modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism PUZ prin care se va ilustra modul de asigurarea a accesului cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Accesul în zonele destinate publicului va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; Zonele destinate accesului publicului vor fi conectate la trasee și stații necesare pentru transportul modal (stații de biciclete).

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Zona stațiilor va fi prevăzută obligatoriu cu un spațiu acoperit pentru biciclete. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate dar nu va fi mai mică de 15 locuri.
- Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterrane dedicate în zonele adiacente stațiilor principale.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism PUZ prin care se va stabili regimul de înălțime al construcțiilor pe parcelă cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare. Pentru orice situație, înălțimea maxim admisă pentru asemenea construcții va fi de 21m.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile arhitecturale recunoscute, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul

public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate - În zonele publice va fi prevăzută platforme publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate; Se recomandă realizarea lor îngropată.
- Realizarea rețelele edilitare - În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajarea a zonei de siguranță pe minimum toată suprafața terenurilor cu destinație feroviară cuprinse în intravilanul comunei Apahida. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamenajarea a acestui spațiu.

3.11. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.
- Înălțimea împrejmuirilor vor fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație înaltă sau medie.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 50%

4.2. C.U.T. maxim: 0,5

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Va – Zona verde de agrement

1. CARACTERUL ZONEI:

Zone verzi publice destinate relaxării și agrementului.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și comună. Utilizarea Zonă verde de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.
- Suprafețele de pădure incluse în intravilan se vor supune atât reglementărilor impuse de Legea 46/2008 (Codul Silvic) fiind propusă pentru drept pădure parc.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este

condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Autorizarea construcțiilor noi/extinderii construcțiilor existente, cu o suprafață desfășurată mai mare de 250 mp, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD)
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și

- celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Spații verzi și plantate de folosință generală, cu acces public;
- Amenajarea de locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri și dotări sportive (terenuri de sport, construcții destinate activităților sportive), plantații, mobilier urban, amenajări peisagere,
- Amenajări de zone de promenadă și recreere în zona perimetrelor de protecție a apelor
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public;
- Alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde
- Oglinzi de apă; Pavilioane cu activități flexibile; Lucrări de artă în aer liber;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi/zonelor de agrement cu condiția ca Suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească o Suprafața construită desfășurată de 250 mp. Autorizarea unor construcții cu o suprafață mai mare este condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).
- În zona perimetrelor de protecția apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
 - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
 - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei; Orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale; Gropi de gunoii; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole și altele asemenea; Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene..
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
 - față de liziera pădurii minim 25 m;
 - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5 m (2*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10 m, minim 15 m (3*m) dacă lățimea albiei minore este între 15-50 m, minim 2 m (5*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51 m - *distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
 - față de diguri minim 4 m; față de lacuri 5 m;

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcelarul existent.

- Se recomanda ca parcela minima amenajata ca zona verde sa aiba o suprafata de cel putin 1.000 mp si un front la strada de minim 30 metri

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 5 m;
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 60 de cm, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ:

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii, însă distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea celei mai înalte.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la un drum public, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile: în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. Parcajele publice vor fi amplasate în

apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi;
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Regimul de înălțime admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter (S/D+P);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens se recomandă studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurile și debleurile, rampelor și scărilor.
- Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și

vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Caminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale spațiile verzi vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora în vederea reutilizării acesteia la irigații cu respectarea prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini;
- Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- Salubritate - Va fi prevăzut un spațiu destinat (preferabil subteran) destinat colectării deșeurilor menajere; Zonele verzi vor fi dotate cu cosuri de gunoi.
- Realizarea rețelelor edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

3.11. ÎMPREJMUIRI

- În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de:
 - 11,90 m pentru profil stradal tip A
 - 7,10 m pentru profil stradal tip B și C
 - 5,00 m pentru profil stradal tip D
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 1,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Spațiul verde va fi cu acces public nelimitat

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim:

5% - pentru construcții

4.2. C.U.T. maxim:

0.1 - pentru construcții

- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt admise derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ care să schimbe funcțiunea zonei, cu excepțiile prevăzute în legislație. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Vp – Zona verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

1. CARACTERUL ZONEI:

Zonă destinată apelor curgătoare și spațiilor verzi de protecție în lungul cursurilor de apă.

1.1. CONDIȚIONĂRI GENERALE:

- Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza prevederilor legale în vigoare la data redactării prezentului regulament. Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și comună, prevăzut de O.U. 11/2007, Art. 2, cu 100% din suprafață. Utilizarea Zonă verde de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlaltor avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- În vederea respectării statutului de zonă naturală protejată orice intervenții în zona protejată Natura 2000 se va solicita avizul Custodelui Sitului Natura 2000.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Conform cartării realizate prin studiul de fundamentare:
 - în zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări și zone cu alunecări medii și medii mari, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii de stabilitate conform NP 014-2014
 - în zonele identificate drept zone cu alunecări mari și foarte mari, autorizarea construcțiilor este

condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culeșoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV și LEA 220 kV se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

1.2. SERVITUȚI:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări.
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform

legislației în vigoare.

- Riveranii cursurilor de apă sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
 - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezenta Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. UTILIZĂRI ADMISE:

- Amenajări de zone de promenadă și recreere în zona perimetrelor de protecție a apelor, dotate cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, mobilier urban, edicule componente ale amenajării, ș.a. inclusiv sisteme de alei pietonale/velo,
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public;

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;
- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare.
- Toate lucrările, amenajările se vor realiza cu avizul conform al administratorului cursului de apă
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement; lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare; traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.; amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă; construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă;

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă
- Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel, evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor;
- Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor, fără autorizație de construire;
- Depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Nu este cazul

3.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚIE:

- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Zonele de protecție a cursurilor de apă vor avea amenajate accese publice. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile:

3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Staționarea autovehiculelor este interzisă; Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Se admit realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete la fiecare amplasate în vecintatea zonelor de odihnă, spațiilor de joacă;
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m, în exteriorul zonei;

3.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- Se vor stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Autorizarea executării amenajărilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- Mobilierul urban și mobilierul din locurile de joacă va fi de factură modernă;
- Pavimente exterioare: Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment, a aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase, spațiul fiind îngust într-o gospodărie tradițională. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor

incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. SPAȚII VERZI

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore. Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. ÎMPREJMUIRI:

- Nu se vor autoriza împrejurimi decât în urma unui studiu de fundamentare care are ca obiectiv protejarea populației sau a mediului natural.
- Ca regulă generală împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Autorizarea executării împrejurimilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu);
- Realizarea împrejurimii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil pe mejdie; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 5%

4.2. C.U.T. maxim: 0.1

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt admise derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ care să schimbe funcțiunea zonei, cu excepțiile prevăzute în legislație. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare

în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Întocmit,
arh. Sergiu C. GHERMAN

Coordonator RUR,
arh. dipl. Ionel VITOC

Supervizat,
dr. arh. Rareș V. DRĂGAN