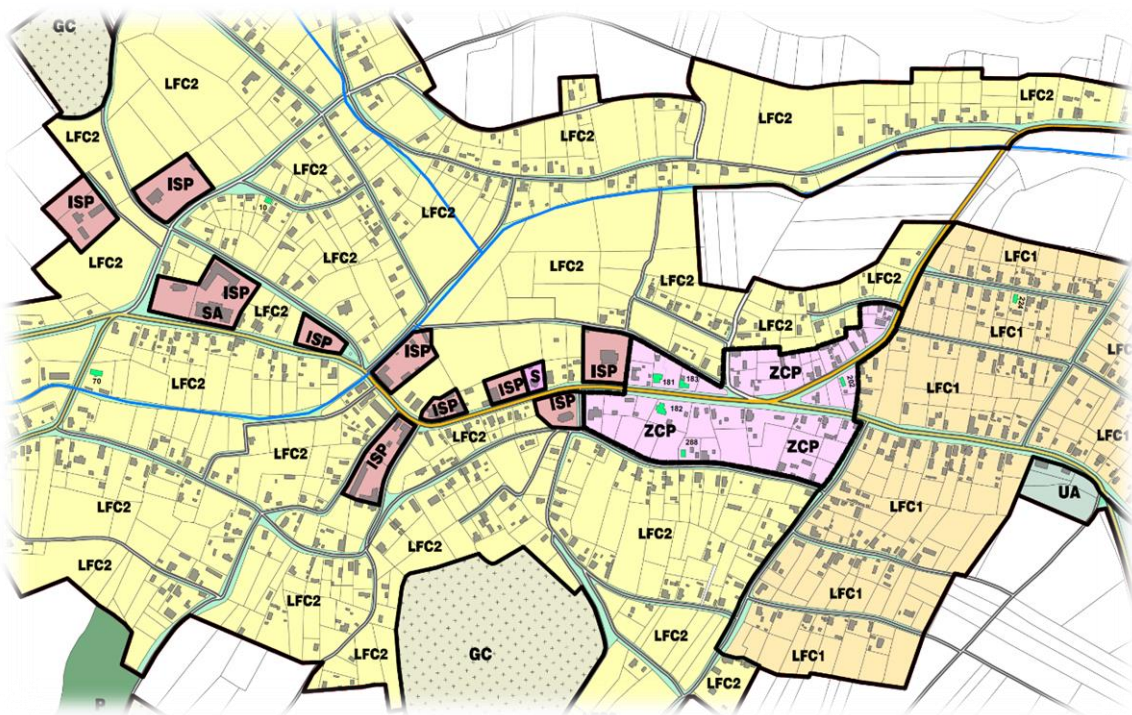


REACTUALIZARE PUG ȘI RLU COMUNA ȘINCAI, JUDEȚUL MUREȘ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM, COMUNA ȘINCAI, JUD. MUREȘ**

Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI ȘINCAI

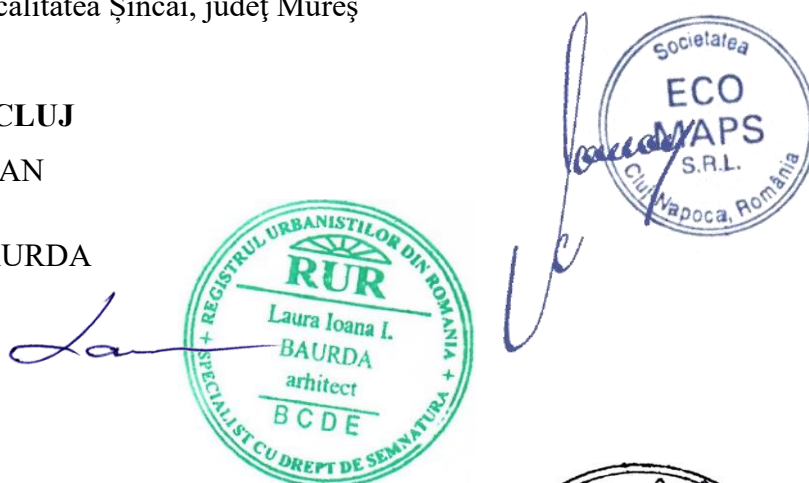
Str. Principală nr. 156, localitatea Șincai, județ Mureș

Proiectant general:

SC ECO MAPS SRL – CLUJ

Director General CĂLIN ROMAN

Șef de proiect arh. LAURA BAURDA

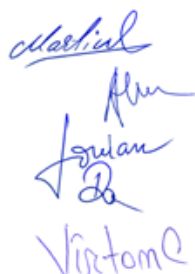


Arh. specialist MCC

CĂTĂLINA DANA PREDA

Echipa de elaborare:

arh.	MIHAI MARTIN
dr. geograf	ANA-MARIA CORPADE
geograf	DANIELA ROMAN
ing.	ADRIAN PODARU
dr. geograf	CRISTINA VÎRTAN
dr. fil.	VLAD ROMAN



This block contains several handwritten signatures in blue ink, corresponding to the team members listed in the table. The signatures are written in a cursive style.



Contract nr.: **2017 / 2017**

Proiect nr.: **35 / 2017**

Volum II: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, iunie 2026

CUPRINS

PRESCRIPTII GENERALE	5
1. Domeniu de aplicare	5
2. Corelări cu alte documentații	6
3. Condiții de aplicare	6
4. Condiții de construibilitate a parcelelor	7
5. Cadrul legal al RLU	8
6. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință	13
PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	14
7. Zone de protecție a monumentelor istorice	15
8. Zone naturale protejate	15
9. Zone de protecție sanitare cu regim sever	15
10. Zone de protecție sanitare între locuințe și alte funcțiuni	15
11. Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice	16
12. Zone cu interdicție definitivă de construire	17
13. Zone cu interdicție temporară de construire	17
14. Zone și subzone funcționale	18
Zona Construită Protejată (ZCP)	19
Zona Instituții și servicii publice (ISP)	46
Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC)	65
Zona unităților industriale și de depozitare (UID)	84
Zona unităților agricole și de silvicultură (UA)	89
Zona spațiilor verzi publice (SV)	94
Zona gospodărie comunală (GC)	99
Zonă cu destinație specială (S)	102
Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)	103
Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC)	110
Terenuri agricole (TA)	123

Zona cu terenuri neproductive (N)	132
Zona ocupată de ape (A)	133
Păduri (P)	135
Zone naturale protejate (ZNP)	137
Situri arheologice (SA)	139
Anexa 1 – Lista coordonatelor limitelor și a zonelor de protecție pentru: monumente, siturile arheologice și zonele construite protejate	144
Anexa 2 – Clădiri cu valoare arhitecturală	151
Anexa 3 – Definițiile unor termeni utilizați în regulamentul local de urbanism	156

PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei și este în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

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

1.4. Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

1.7. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a planșei Unități teritoriale de referință - părți integrante ale prezentei documentații.

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

- relief și peisaj cu caracteristici similare;

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

1.9. Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

1.10. Definirea conceptului de "parcelă" în contextul cadastrului este esențială pentru a evita confuziile de încadrare în Unitățile Teritorial-Administrative (UTR-uri), luând în considerare suprafața integrală a parcelei, fără segmentarea acesteia în funcție de folosința specifică. Parcela istorică se definește ca fiind limita de la aliniament până la un element natural. Linia de parcelare sau detașare a terenului este stabilită pe baza coordonatelor punctelor care o definesc în raport cu alte laturi sau puncte ale terenului. Această abordare asigură precizie în delimitarea parcelelor istorice și contribuie la claritatea încadrării lor în cadrul Unităților Teritorial-Administrative.

Astfel, analiza unităților de "parcelă" înregistrată cadastral devine un instrument esențial pentru gestionarea eficientă a terenurilor, evitându-se interpretări eronate în ceea ce privește folosința și limitarea acestora. Prin stabilirea coordonatelor precise ale liniei de parcelare, se facilitează o evidență clară și coerentă a terenurilor, asigurând o gestionare eficientă și transparentă a patrimoniului imobiliar.

1.11. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, articolul 10, litera a), acest Regulament Local de Urbanism recunoaște și aplică principii stricte pentru protecția și conservarea patrimoniului cultural și arhitectural. Toate lucrările de construcție, modificare sau demolare în zonele cu valoare istorică și arhitecturală deosebită vor respecta cerințele legale, necesitând obținerea avizelor și acordurilor specifice din partea autorităților competente.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament preia prevederile din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale comunei.

3.2. Pentru acele zone introduse în intravilan (conf. Planșă Reglementări Urbanistice Zonificare), care necesită restructurare urbană (parcelări, străzi propuse, etc) este obligatorie elaborarea unor planuri urbanistice zonale. - conf. ART. 47, alin. 3 lit. g) din Legea 350/2001 actualizată

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

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de construibilitate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe izolate	s-au detaliat pe UTR-uri	12
instituții și servicii publice		15
unități de producție microintreprinderi	850	20
unități de producție mici nepoluante	1000	30
unități de producție mijlocii nepoluante	5000	50
unități de producție mari nepoluante	25000	100
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă*		
acces la drum public sau privat		

*Condiția privind raportul dintre adâncimea parcelei și frontul la stradă (adâncime $\geq$ front) se aplică exclusiv operațiunilor de parcelare noi propuse în zonele de extindere sau restructurare. Pentru parcelele libere de construcții situate în țesutul urban deja constituit (unde rețeaua stradală și parcelarul sunt deja definite), se admite construirea pe loturile existente indiferent de raportul dintre adâncime și front, cu condiția respectării celorlalți indicatori urbanistici, dimensiuni minime parcelă și a retragerilor minime obligatorii.

4.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z. parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza P.U.Z. parcelare. – conf. ART. 47, alin. 3 lit. e) din Legea 350/2001 actualizată.

4.3. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui P.U.Z., aprobat conf. Legii. – conf. ART. 31, alin. 3 din Legea 350/2001 actualizată.

5. CADRUL LEGAL AL RLU

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

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 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;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I: Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a: Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a: Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- OUG nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a: Zone cu resurse turistice, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- HG nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HG nr. 855/2001)
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999: “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Norme Metodologice din 2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren;
- Legea 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 34/N/1995, MapN nr. M.30/1995, MI nr. 3.422/1995 și SRI nr. 4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Hotărârea nr.101/2010, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a

Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes și conexe

- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme Metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 114 /1996, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Ordinul 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Norma din 2005 Specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică cu modificările și completările ulterioare; HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normei;
- Norma din 2006 privind limitarea expunerii populației generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz; Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 2006, pentru aprobarea Normei.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, republicată;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- Norme Metodologice din 2022 privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Norme Metodologice din 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008, privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare – Republicată;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MCC nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul MCC nr. 2.828/2015 pentru modificarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Institutul Național al Patrimoniului la 15.02.2016;
- Legea 299/2022 pentru modificarea și completarea Legii monumentelor de for public nr. 120/2006;

- Metodologie din 2003 de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate; Ordinul MTCT nr. 562/2003, pentru aprobarea reglementării tehnice;
- Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil – republicată;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- OM 1822/2020 pentru aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;
- OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- OM 2387/2011 pentru modificare și completarea OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Ordinul 1679/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic specific privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor/proiectelor din domeniile de interes;
- Ghid din 2020 general aplicabil etapelor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului;
- HG nr. 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic - Republicare;
- Legea nr.107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 90/2021 pentru modificarea și completarea unor acte normative în vederea transpunerii unor acte juridice ale Uniunii Europene în domeniul protecției mediului;
- Legea 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 139/2000 privind activitatea de meteorologie - Republicare;
- Ordonanța 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
- HG nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- OUG nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;

- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MT nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
 - Ordinul 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - Ordinul 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
 - Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
 - Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
 - OUG nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române, cu modificările și completările ulterioare;
 - Reglementari din 2020 aeronautice civile române privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-AVZ, ediția 2/2020
 - Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
 - Legea nr. 85/2003, Legea minelor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
 - Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
 - Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
 - Hotărârea 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare.
 - Strategie din 2010 NAȚIONALĂ de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung;
 - Legea 241/2006 serviciului de alimentare cu apă și de canalizare – republicată.
- Reglementări tehnice în domeniu:**
- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
 - Ordinul 2901/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților. Indicativ NP 133-2022";
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
 - Norme tehnice din 2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
 - STAS 10859/1991 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate. Studii pentru proiectare;
 - PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);

- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/2003 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. – Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- Norme tehnice din 2018 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Norme tehnice din 2006 pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/2008 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- HG nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- OUG nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Ordinul MT nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți.

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

6.1. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

6.2. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente.

Acestea sunt:

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

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

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte, comerț;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

Pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de: învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică, culte, comerț, se interzice amplasarea unor obiective cu alte funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

7. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

• Monumente și ansambluri de arhitectură clasate conf. LMI 2015:

Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
MS-I-s-B-15431	Așezarea de la Șincai	Șincai	Cetatea Păgânilor, sat Șincai, comuna Șincai	Perioada de tranziție la epoca bronzului, Cultura Coțofeni

Notă:

Categorii de monumente istorice
s – sit
a – ansamblu
m – monument

Categorii după natura obiectivului:
I – arheologie
II - arhitectură

Grupe valorice pt. clasarea monumentelor istorice:
A – valoarea națională și universală
B – reprezentative pt. patrimoniul cultural local

• Puncte cu patrimoniu arheologic cunoscut conf. Studiului Arheologic

1. Toponimul „Fântâna fetei” („Babakút”). Punctul nu este înregistrat nici în RAN, nici în LMI.
2. Toponimul „Mocirla” („Mociala”, „Mocsár”). RAN înregistrează această descoperire cu codul 119812.02 și denumirea „așezarea eneolitică de la Șincai - Mocirla”;
3. Toponimul „Patul dulce” („Édeságy”). Punctul nu este înregistrat nici în LMI, nici în RAN;
4. Toponimul „Școală”. Punctul nu este înregistrat nici în LMI, nici în RAN;
5. Toponimul „Vii”. Punctul nu este înregistrat nici în LMI, nici în RAN;
6. Toponimul „Cetatea păgânilor” („Pogányvár”); RAN înregistrează această descoperire cu codul 119812.01 și denumirea „Situl arheologic de la Șincai - Cetatea Păgânilor”; Punctul este înregistrat în LMI 2015 (jud. Mureș) la nr. 211 cu codul MS-I-s-B-15431.

8. ZONE NATURALE PROTEJATE

- ROSCI0079 ”Fânațele de pe Dealul Corhan – Săbed”;
- Pădurile;
- Cursurile de apă;
- Spațiile verzi din intravilan;

9. ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER

- surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare cadastrale, lacuri (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri).

10. ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- complexuri industriale de porci și păsări;

- spitale veterinare;
- grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- abatoare, centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- stații de epurare de tip modular (containerizate);
- paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- crematorii umane;
- autobazele serviciilor de salubritate;
- stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- parcuri eoliene;
- cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântână (10 m);
 - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
 - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
 - parcare / locuință (10 m);
 - groapă compost / locuință (10 m);

11. ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- linii electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte)
 - LEA 110 KV (18,5 m din ax, în fiecare parte);
- rele radio-TV și antene GSM
 - Nivelul admis de radiație al unei antene GSM sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
- căi de comunicație:
 - DJ (20 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
 - DC (18 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
- magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
 - 2000 m între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor aval;
 - 1000 m între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor amonte;
 - 250 m între conducta de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere;
 - 20 m între conducta de transport gaz și clădiri până la 3 etaje;
 - 30 m între conducta de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta SRM;

- 20 m între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare;
- 18 m între conducta de transport gaz și DC, străzi;
- 6 m între conducta de transport gaz și parcuri, diguri, păduri;

12. ZONE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare de suprafață). Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
- pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mică, cu frecvență ridicată (asigurare 3-5%) - cu excepția lucrărilor de supraveghere a digurilor, efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea și adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri și podețe și interzicerea depozitării de deșeuri menajere / dejecții animaliere pe malul cursurilor de apă
- în zona de siguranță a căilor de comunicații:
 - DJ (12 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (12 m din ax, în fiecare parte);
- în zona de protecție sanitară cu regim sever:
 - surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
 - stații de pompare (raza = 10 m);
 - conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
 - ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);
 - ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);
- în zona de protecție a liniilor electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
 - LEA 110 kV (18,5 m din ax, în fiecare parte);

13. ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / gonflare / spălare în suprafață) și pe terenurile cu risc mediu de spălare în suprafață – până la elaborarea de studiu geotehnic pentru fiecare construcție, care să determine condițiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
- în siturile arheologice reperate – până la cercetare arheologică preventivă, cu avizul Ministerului Culturii;
- în zonele de protecție ale siturilor – până la supraveghere arheologică;
- în zonele cu descoperiri de vestigii arheologice nelocalizate – până la evaluare arheologică de teren;
- în zonele de protecție / zonele construite protejate, până la efectuarea studiilor de fundamentare, cf. art. 24¹ din Legea 422 / 2001, cu avizul Ministerului Culturii;

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 ART. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.**

14. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Teritoriul administrativ al comunei cuprinde următoarele zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri:

Zona construită protejată (ZCP)

Zona instituții și servicii publice (ISP)

Zona locuințe și funcțiuni complementare (LFC)

- LFC 1 Locuințe și funcțiuni complementare cu caracter regulat
- LFC2 Locuințe și funcțiuni complementare cu caracter neregulat

Zona unităților industriale și de depozitare (UID)

Zona unităților agricole și de silvicultură (UA)

Zona spațiilor verzi publice (SV)

- SV1 Subzona spații verzi publice amenajate
- SV2 Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă

Zona de gospodărie comunală (GC)

Zona cu destinație specială – (S)

Zona construcțiilor tehnico-edilitare (TE)

Zona căilor de comunicație rutieră și a construcțiilor aferente (CC)

- CC1 Subzona căi de comunicație feroviară și construcții aferente
- CC2 Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Terenuri agricole (TA)

- TA 1 Terenuri agricole cu peisaj cultural specific
- TA 2 Terenuri agricole fără un peisaj cultural specific

Terenuri neproductive (N)

Ape (A)

Păduri (P)

Zone naturale protejate (ZNP)

Situri arheologice (SA)

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP)

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

**Notă 1 - Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.*

**Notă 2 - Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.*

**Notă 3 - Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.*

**Notă 4 - Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.*

Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

CAPITOLUL I – Monumentele istorice

Art. 8.

(1) Monumentele istorice se clasează astfel:

- a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;
- b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Art. 9.

(1) Pentru fiecare imobil monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

(3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate.

(4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

Art. 10.

(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

(4) *Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.*

Art. 11.

(1) *Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.*

(2) *Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.*

CAPITOLUL III – Intervenții asupra monumentelor istorice

Art. 23.

a) *Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.*

b) *În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*

a) *toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;*

b) *executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;*

c) *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;*

d) *schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;*

e) *strămutarea monumentelor istorice;*

f) *amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*

c) *Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*

Art. 24.

(1) *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 sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*

(2) *Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, în condițiile legii.*

(3) *În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă*

lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

(4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

(5) Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

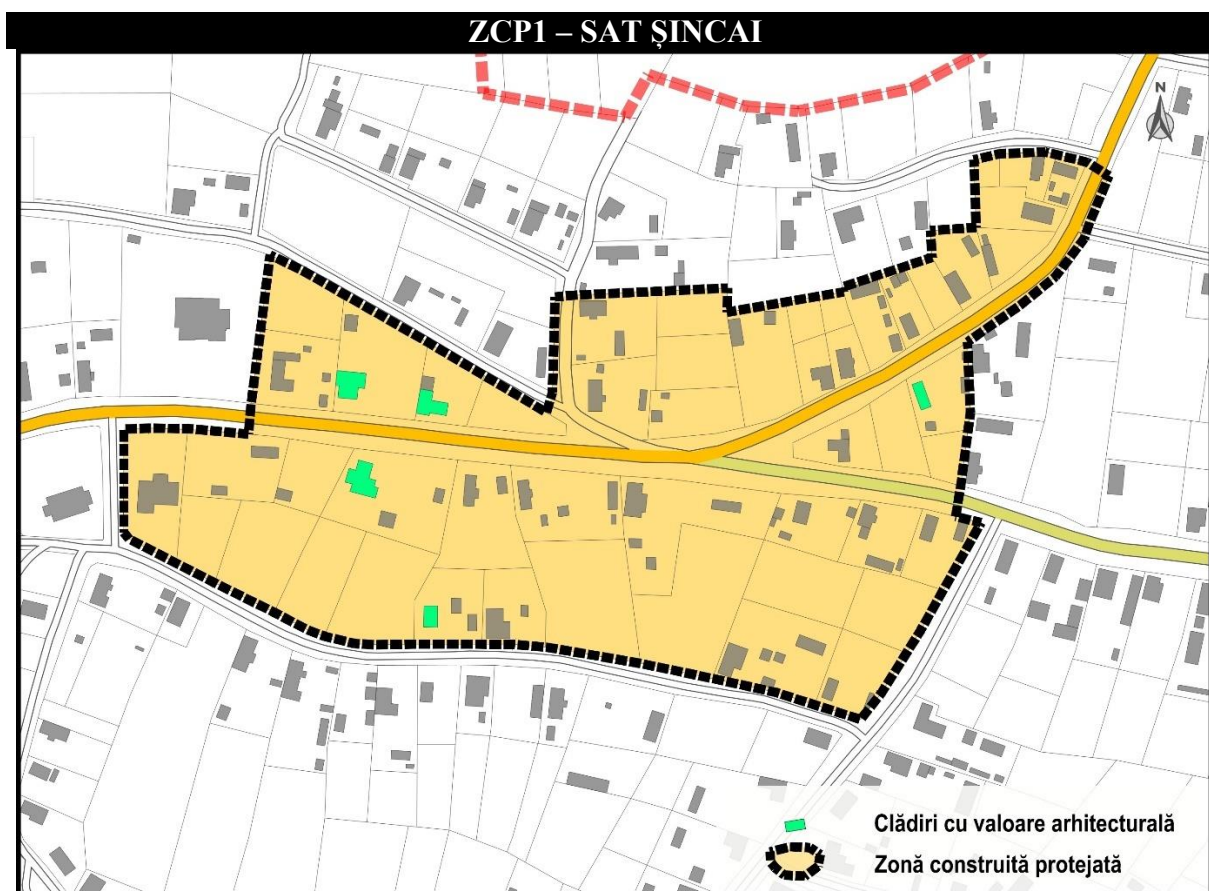
Zona cuprinde toate imobilele monument istoric, și, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000, și zonele de protecție ale acestora.

Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii.

ART. 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate, urmează să se aplice în arealele protejate ale monumentelor istorice propuse aflate în cadrul comunei, respectiv pe arealele cu fond construit valoros din celelate sate:

Zona este formată din arealele cu țesut istoric tradițional, ce cuprind o densitate mai ridicată de clădiri cu valoare arhitecturală:



ART. 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii.

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate. Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși 12 mp suprafața construită la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor.

Pe teritoriul **Zonei construite protejate**, constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor, prin distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător al acestuia sau împiedicarea percepției bunului (alterarea perspectivelor de la sau către elementul de patrimoniu construit), **nu se vor atribui Autorizații de construire** pentru următoarele categorii:

- construcțiile sau categoriile de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcțiile sau categoriile de lucrări care, prin localizare, pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit / vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice, prin realizarea unui Raport de cercetare arheologică preventivă în urma căruia rezultă un Certificat de descărcare arheologică;
- construcțiile sau categoriile de lucrări care, prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să altereze percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural; de la caz la caz, autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric;
- construcțiile amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

În cazul unor construcții sau lucrări care, prin destinație sau amploare, pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

Reglementări asupra spațiului public:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de urbanism (Planuri Urbanistice de Detaliu) și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

ART. 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona construită protejată reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru comună, terenul fiind format din monumentul istoric și parcelele cadastrale situate în jurul acestuia, delimitate prin Studiul istoric aferent PUG, urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice), dar și clădiri cu valoare arhitecturală reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural.

ART. 4. ADAPTĂRI MINORE

Regulile și servituțile definite în zona construită protejată nu pot face obiectul niciunei derogări, în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUD) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 5. UTILIZĂRI ADMISE

Clădirile cu valoare arhitecturală - se admit extinderi în continuarea corpului principal, având ca obiect ridicarea nivelului de confort (băi grupuri sanitare, camere de locuit), fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal, fie printr-un volum nou, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta.

Extinderea în continuarea corpului principal se va realiza printr-un volum realizat la aceeași înălțime sau la o înălțime mai mică, respectând atât o ierarhie a volumelor pe parcelă, cât și imaginea vizibilă din frontul la strada principală, care dă specificul așezării, suprafața construită la sol, cu condiția reparării și întreținerii corpului principal.

Clădirile existente care nu sunt monumente propuse sau cu valoare arhitecturală - pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare ambientului urban existent, pot fi ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții; înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volum principal de locuit cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului în 4 ape, cu pridvor în 2 ape spre curte sau acoperiș în 2 ape cu pinion tăiat, unde este specific).

Extinderea se va realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă, dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.

Posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent:



DA **ASA DA:** Clădire cu volum mare, ce poate fi modernizată (imagine din Pănet)



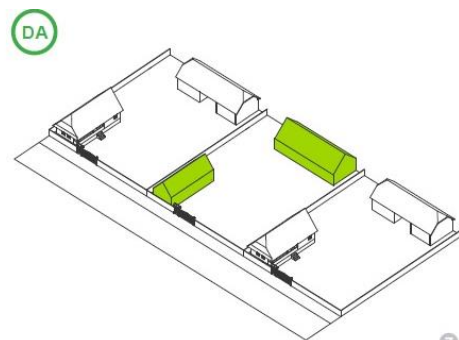
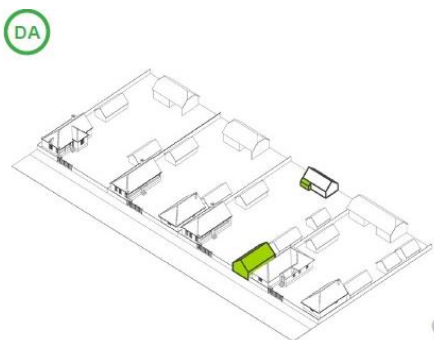
DA **ASA DA:** Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local, în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



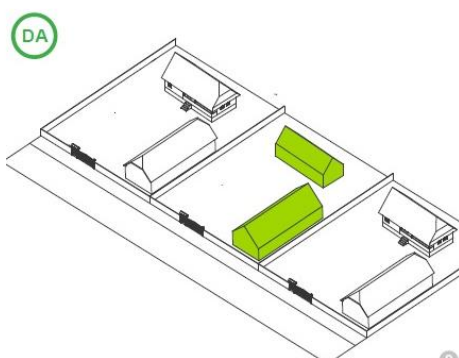
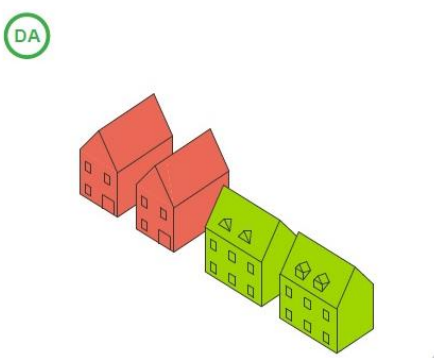
DA **ASA DA:** Clădire administrativă conformată la scară rurală; imagine din Matei (fig. 2 și 3)



DA **ASA DA:** Casă de factură urbană, cu fațon la stradă (imagine din Teaca)



DA **ASA DA:** Intervențiile noi trebuie să respecte specificul ierarhiei volumelor. În cazul acesta, casa și șura de pe lot sunt asemănătoare ca dimensiune.



DA **ASA DA:** Pentru construcțiile noi, se vor păstra amplasarea și proporțiile clădirilor tradiționale.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Se admite demolarea clădirilor existente fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de refuncționalizare sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse și, în special, al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră de râu, țiglă pentru învelitoare).

Se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente, atât la realizarea finisajelor fațadelor, cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatră, piatră de râu).

Spații neconstruite publice sau private - se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului

- instituții, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii profesionale) și mici activități manufacturiere;
- reparații / consolidări la construcțiile existente;
- extinderi minore ale construcțiilor existente;
- locuințe individuale;

- mobilier urban;
- scuaruri publice;
- spații pietonale;
- parcuri publice;
- echipare edilitară;

ART. 6. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei construite protejate este condiționată de respectarea RLU aferent PUG – UTR specific delimitat conf. Plansa de reglementari, cu avizul Ministerului Culturii (Ministerului Culturii) sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale MC și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

Clădiri existente cu valoare arhitecturală .

Conform articolului 10, litera a) din Legea nr. 50/1991 “pentru lucrări de construcții care se execută la (...), construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, (...), autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural”.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare arhitecturală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Asupra clădirilor identificate cu valoare arhitecturală marcate pe planșe și menționate în Anexa 2 la prezentul Regulament, toate intervențiile vor păstra elementele definitorii ale specificului local:

- restaurarea identică, consolidarea, punerea în valoare și ameliorarea sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente;
- păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu / trepte exterioare, balustrade și parapeti;
- reprimirea aspectului și caracterului original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă;
- revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare;
- tratarea la același nivel calitativ și în armonie a fațadelor principală, laterale și posterioară;
- funcțiunile propuse la corpurile secundare, de pe o parcelă, să fie compatibile cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală;
- realizarea de amenajări exterioare pentru satisfacerea condițiilor normale de funcționare;
- respectarea indicatorilor POT și CUT existenți pentru menținerea unității morfologice.

Amplasarea de statui /monumente de for public și monumente comemorative în limitele zonei construite protejate se va face numai cu avizul Direcției Județene de Cultură Mureș, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei.

Pentru orice intervenție în zona sitului arheologic se va solicita descărcarea terenului de sarcină arheologică, iar în zona de protecție a sitului arheologic se va solicita supraveghere arheologică pe perioada desfășurării lucrărilor.

ART. 7. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei construite protejate.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (daca nu există clădiri anexă tradiționale, care pot fi refăcute și refuncționalizate);
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane ;
- autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice
- de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

Clădiri existente cu valoare arhitecturală

Sunt interzise intervențiile care compromit aspectul general, distrug coerența ansamblului existent sau afectează vizual sau fizic.

Desființarea / demolarea clădirilor identificate cu valoare arhitecturală marcate pe planșe și menționate în Anexa 2 la prezentul Regulament, se poate efectua doar cu avizul Direcției Județene de Cultură / Ministerul Culturii.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ART. 8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

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

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare dintre acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării, cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

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

Se vor asigura accesuri carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime.

ART. 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parări publice, după funcțiune, astfel:

- 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- 1 loc de parcare / 50 mp comerț;
- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 5 locuri de parcare / biserică;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în cămin cultural sau teren sport;
- 1 loc de parcare / 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți;
- 1 loc de parcare / 1 cameră cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 5 locuințe individuale;
- 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite nepoluante.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 10. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

În toată zona de protecție a monumentului istoric, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

- Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;
- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice;
- Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere;

ART.11. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului următor:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Instituții publice	800	15
locuințe izolate	500	12
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă*		
acces la drum public sau privat		

**Condiția privind raportul dintre adâncimea parcelei și frontul la stradă (adâncime $\geq$ front) se aplică exclusiv operațiunilor de parcelare noi propuse în zonele de extindere sau restructurare. Pentru parcelele libere de construcții situate în țesutul urban deja constituit (unde rețeaua stradală și parcelarul sunt deja definite), se admite construirea pe loturile existente indiferent de raportul dintre adâncime și front, cu condiția respectării celorlalți indicatori urbanistici, dimensiuni minime parcelă și a retragerilor minime obligatorii.*

Parcelele cu suprafața sub dimensiunea minimă, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente- dacă aceste parcele nu sunt existente din parcelarul istoric.

În cazul comasării parcelelor, se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți – dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.

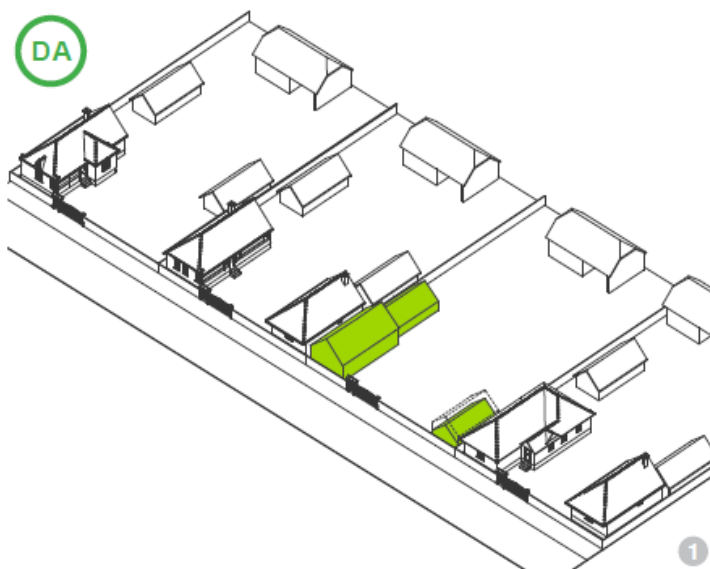
Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

ART.12. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective.

Pentru construcțiile cu statut de monument a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50 m de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei;

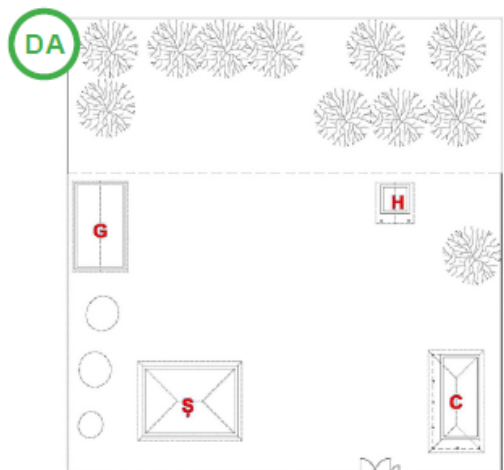
ART.13. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

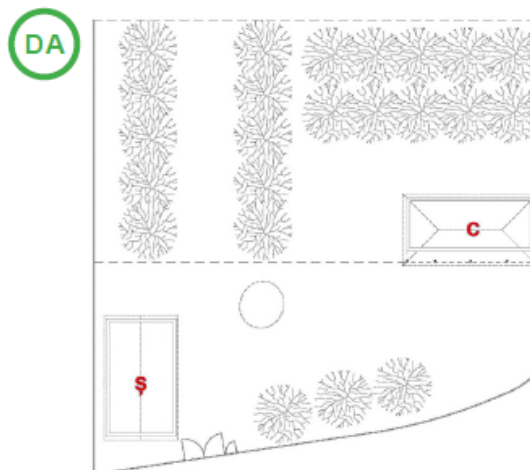
În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 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 **3,0 m**.

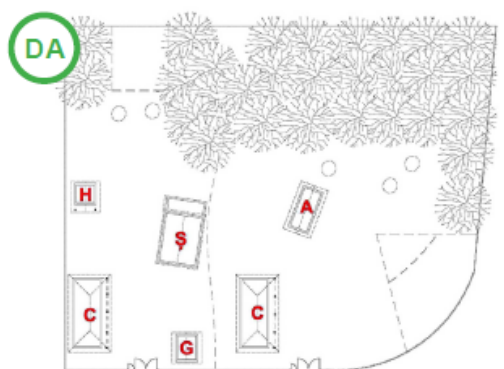
Posibilități de amplasare a construcțiilor, fără alterarea peisajului construit:



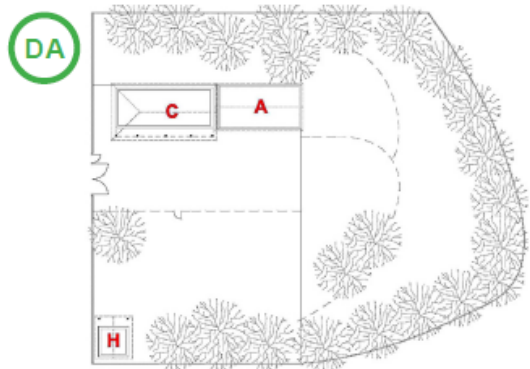
Amplasarea construcțiilor pe lot pătrat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot compact (cu două ogrăzi) (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot neregulat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot neregulat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Se va evita realizarea de calcane prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri** (în afară de cazul amplasării tradiționale a unor construcții anexă pe limita din spate a parcelei, la limita cu parcela cultivată/livadă).

ART. 14. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor ține cont de specificul configurării gospodăriilor tradiționale din zonă, la implantarea clădirilor pe aceeași parcelă. Tipologia specifică localităților comunei impune:

- amplasarea construcțiilor de locuințe cu latura scurtă la stradă;
- amplasarea construcțiilor anexe locuințelor, în regim separat, în paralel sau perpendicular pe frontul străzii, fără a fi lipite de cadiriile de locuințe;

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

Anexele pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și

se va respecta o distanță de minim **5,0 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.

ART. 15. SUPRAFEȚE CONSTRUITE LA SOL

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: "Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului" a prin coroborarea condițiilor de la ART. 12-14, referitoare la:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament;
- Amplasarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelor;
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

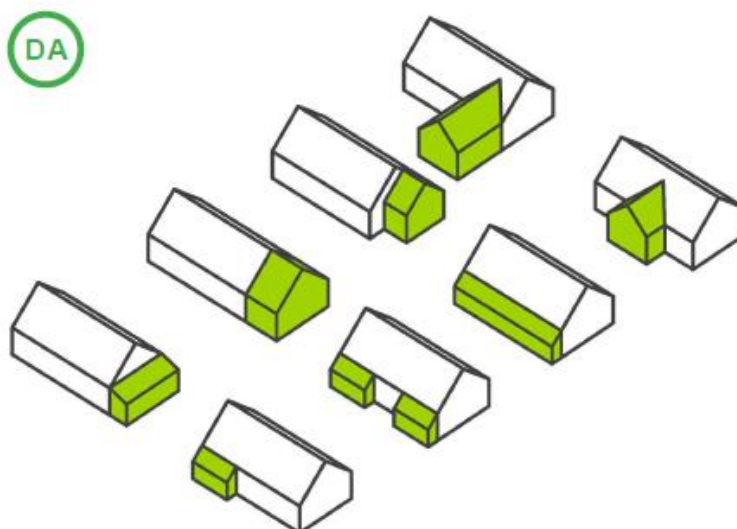
Înlocuirea construcțiilor existente se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**.

În cazul în care suprafețele extinse construite la sol depășesc 30 mp se va solicita PUD cu avizul Direcției Județene de Cultură / Ministerului Culturii, în scopul încadrării în tipologia locului a construcțiilor noi / intervențiilor asupra construcțiilor existente.

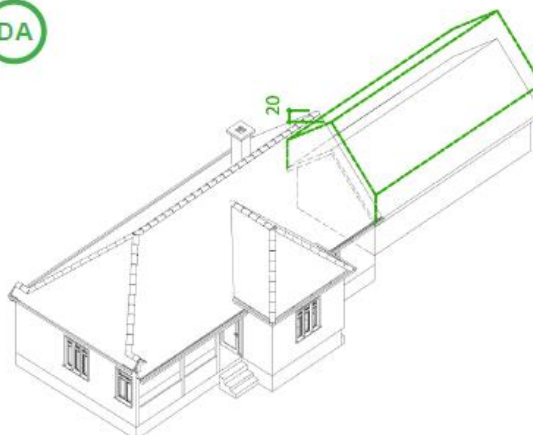
În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **40%** din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe).

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală



ASA DA: Posibilități de extindere a șurilor în cazul lipsei altor reglementări specifice.

DA



ASA DA: Anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin 20 cm între coama casei și cea a noului clădiri. Ierarhia istorică a volumelor este determinantă pentru imaginea de ansamblu a gospodăriei și a satului.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 16. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult, reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

Construcții noi

La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

DA

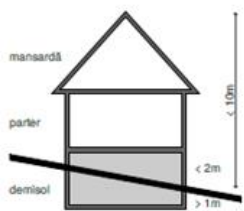


ASA DA: Amenajarea în volumul podului a unei mansarde se poate realiza cu costuri reduse și fără a altera imaginea construcției și a vecinătăților.

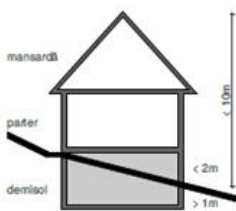
DA



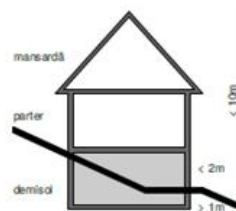
ASA DA: Se poate amenaja un etaj mansardat prin ridicarea cotei la streșină, dar nu mai mult de 5,5 metri față de teren și 3 metri față de cota parterului, dar nu în cazul caselor cu târnăț.



așezare pe pantă 0°-10° (17%)



așezare pe pantă 10°-20° (36%)



așezare pe pantă 20°-30° (57%)

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Printr-o documentație de urbanism (PUZ, avizat de Direcția Județeană de Cultură / Ministerul Culturii) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale sau sanitare).

Regimul de înălțime maxim admis pentru **locuințe** în ZCP este:

Demisol + Parter sau Parter + Mansardă (D+P / P+M).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m, iar la coamă va avea max 8 m;

Regimul de înălțime maxim admis pentru **instituții publice** este :

Parter + Etaj (P+E)

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m, iar la coamă va avea max 10 m;

ART. 17. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, păstrând calitatea zonei geografice, ca arhitectură și plastică a fațadelor.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

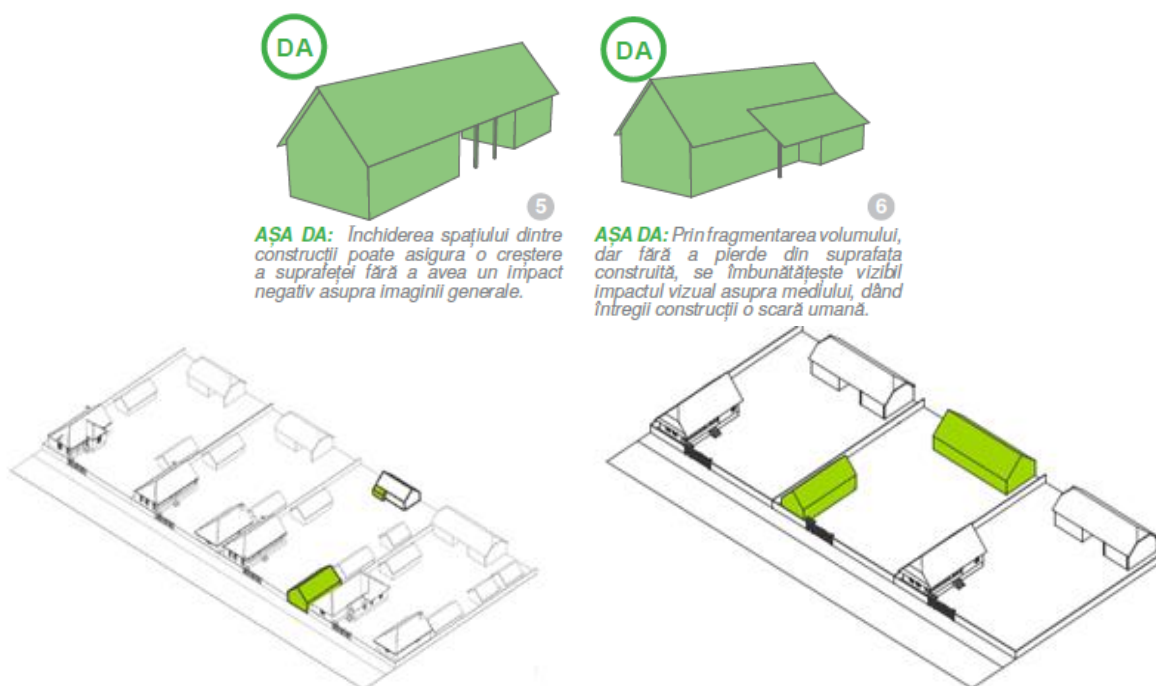
Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție.

În aceste zone sunt interzise:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului superior;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.); se vor evita culorile țipătoare (ex. albastru , roșu) pentru învelitorile din tablă. Se vor utiliza culori asemănătoare materialelor ceramice (brun, caramiziu sau gri închis)

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/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.



5
AȘA DA: Închiderea spațiului dintre construcții poate asigura o creștere a suprafeței fără a avea un impact negativ asupra imaginii generale.

6
AȘA DA: Prin fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, se îmbunătățește vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

AȘA DA: Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătate.

AȘA DA: Intervențiile noi trebuie să respecte specificul ierarhiei volumelor. În cazul acesta, casa și șura de pe lot sunt asemănătoare ca dimensiune.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Acoperișurile:

- vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
- Panta acoperișului va fi între 45-60°, 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. Nu se acceptă lucarne în două ape.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâlfuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREȘINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

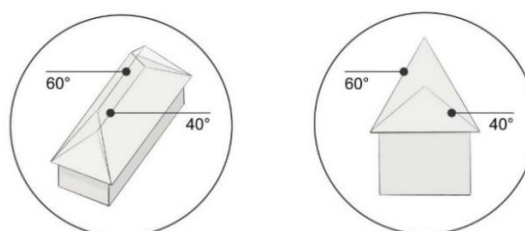
DOUĂ APE

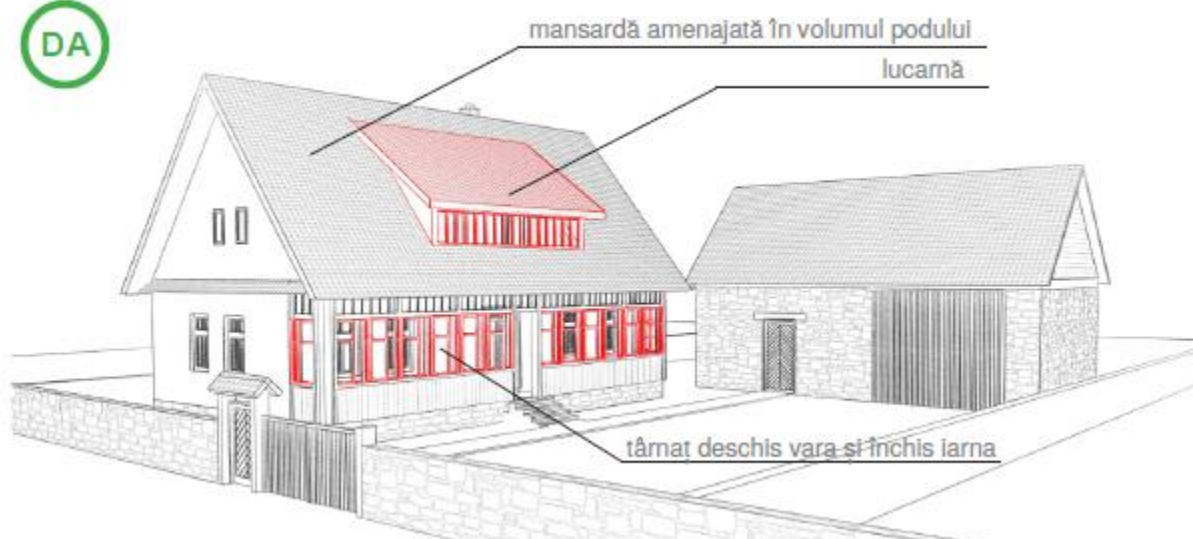
PATRU APE

MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREȘINE ȘI COAME ORIZONTALE





Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

- 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..

ÎNVELITOAREA SE VA REALIZA DIN:



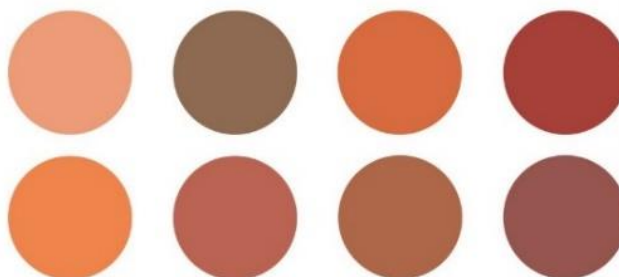
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ȚIGLĂ DE BETON



PALETAR CULORI
ÎNVELITOARE :





- 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 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. Se recomandă realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

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 VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSAȚE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNICE:



LEMN TRATAT

LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CÂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.



PALETAR CULORI NATURALE,
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:





PIATRĂ



PLACAJ DE PIASTRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIASTRĂ ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNE:



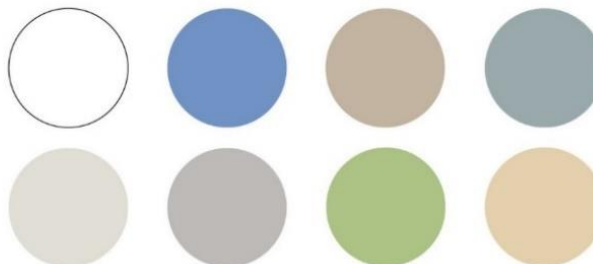
În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot 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.

- *Ornamente pe fațadă* - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In 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.
- *Cromatică* - 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 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.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



PALETAR CULORI
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :



- *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, sporuri) 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 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 for integra cât mai armonios în peisaj.*

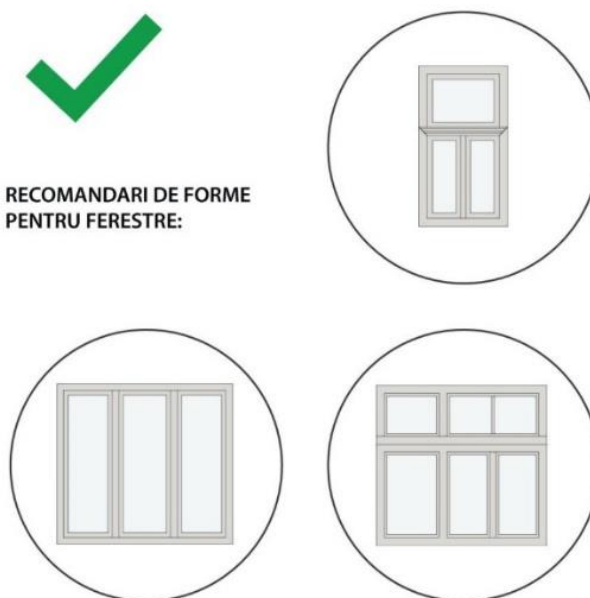
TÂMPĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

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.

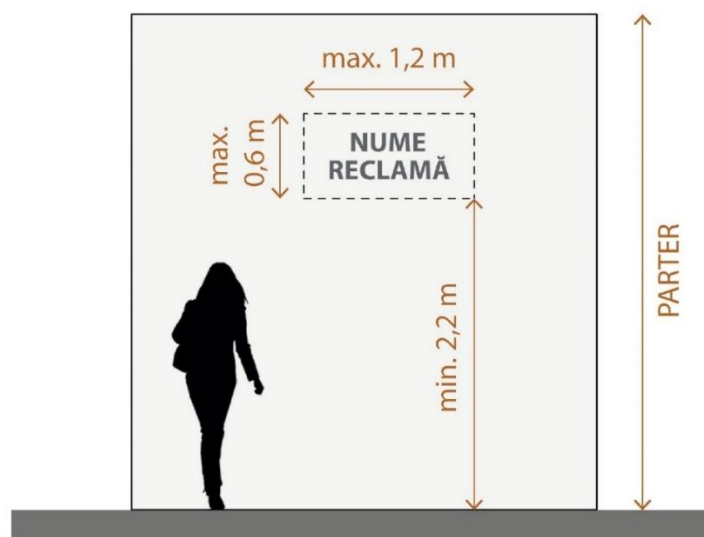


RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



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 funcțiilor 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.



Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Reguli relative la construcții existente

Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea elementelor originare: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustrade și parapeți.

La clădirile monument istoric este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

Acestea trebuie să revină la aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor integra în restaurarea clădirii.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor, precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării Autorizației de construire, va fi anunțată forurilor competente pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va putea fi continuată după stabilirea situației elementelor.

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști, urmând a se reface cu mortar pe bază de var și nisip, în tonalități inspirate din cele existente tradițional în zonă.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, fiind realizate în volumul podurilor.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) se vor lăcuși în tente de culoare închisă dacă se vor executa din tablă de zinc. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare, se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Se interzice amplasarea grilajelor fixe sau de tip "acordeon" pentru protecția golurilor.

Obloanele exterioare, tradiționale, din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri, se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

Se pot reface tâmplăriile din lemn triplustratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi

compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

La imobilele existente, nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

Reguli relative la construcțiile noi

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

ART. 18. SPAȚII LIBERE PLANTATE

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

ART. 19. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

Împrejmuirile noi sau transformate se vor construi din lemn, cu dispunere verticală a șipșilor, respectându-se astfel specificul local rural. Se interzice folosirea zidăriei, tablei, metalului sau a azbocimentului.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accesuri pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative din lemn este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Reguli speciale

Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

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 (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. 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 parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mește; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



CROMATICĂ
ÎMPREJMUIRE
METALICĂ



DUBLAT DE
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI
ÎMPREJMUIRE:



PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 20. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- pentru instituții și servicii publice / unități de producție mici;
POT maxim = 25%
- pentru locuințe:
POT maxim = 20%

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **40%** din suprafața locuinței deservite.

ART. 21. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- pentru instituții și servicii publice / unități de producție mici;
CUT maxim = 0,5
Reg H = P+E
Hstreășină maxim = 7 m
Hcoamă maxim = 10 m
- pentru locuințe:
CUT maxim = 0,4
Reg H = D+P / P+M
Hstreășină maxim = 5 m
Hcoamă maxim = 8 m

ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE (ISP)

I. DISPOZIȚII GENERALE

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, sport), activități productive manufacturiere dispersate.

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

1.1. Clădiri existente fără valoare de monument sau arhitecturală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**.

1.2. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

1.3. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

1.4. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1.);
- locuințe individuale și colective maxim P+1 niveluri (Hstreășină=7m);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- accesuri carosabile, pietonale și parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate – scuaruri publice;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.), sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

Reglementări asupra spațiului public:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de urbanism (Planuri Urbanistice de Detaliu) și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spălătorii chimice;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (peste 5 UVM);
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

Clădiri existente cu valoare arhitecturală

Sunt interzise intervențiile care compromit aspectul general, distrug coerența ansamblului existent sau afectează vizual sau fizic.

Desființarea / demolarea clădirilor identificate cu valoare arhitecturală marcate pe planșe și menționate în Anexa 2 la prezentul Regulament, se poate efectua doar cu avizul Direcție de Cultură.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării, cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

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

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri, se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

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

Se vor asigura accesuri carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o

- lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;
 - Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- la funcțiunile administrative: 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- la funcțiunile comerciale:
 - o 2 locuri de parcare pentru unități cu $S_{desfășurată}$ mai mică de 400 mp;
 - o 1 loc de parcare / 50 mp comerț $S_{desfășurată}$ mai mare de 400 de mp;
- la construcțiile de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare;
- la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- la construcțiile de sănătate se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;
- la construcțiile de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

Apă

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Canalizare

Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Electricitate

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate, încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit, se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Gaze

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
microintreprinderi	800	15
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă*		
acces la drum public sau privat		

**Condiția privind raportul dintre adâncimea parcelei și frontul la stradă (adâncime $\geq$ front) se aplică exclusiv operațiunilor de parcelare noi propuse în zonele de extindere sau restructurare. Pentru parcelele libere de construcții situate în țesutul urban deja constituit (unde rețeaua stradală și parcelarul sunt deja definite), se admite construirea pe loturile existente indiferent de raportul dintre adâncime și front, cu condiția respectării celorlalți indicatori urbanistici, dimensiuni minime parcelă și a retragerilor minime obligatorii.*

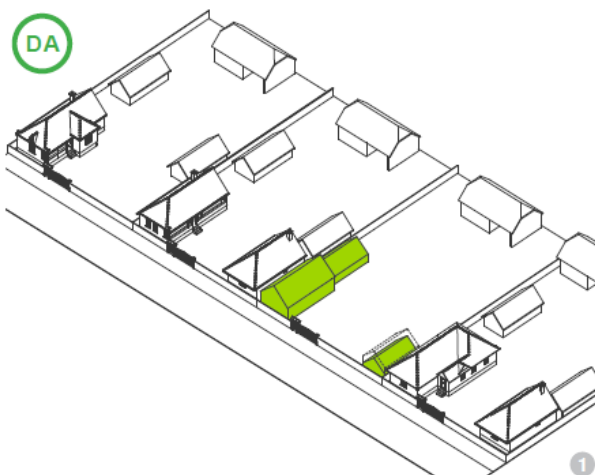
Parcelele sub 800 mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective sau, după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

Se va respecta caracterul zonelor prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 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 **3,0 m**. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 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 **5,0 m**. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

ART. 10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

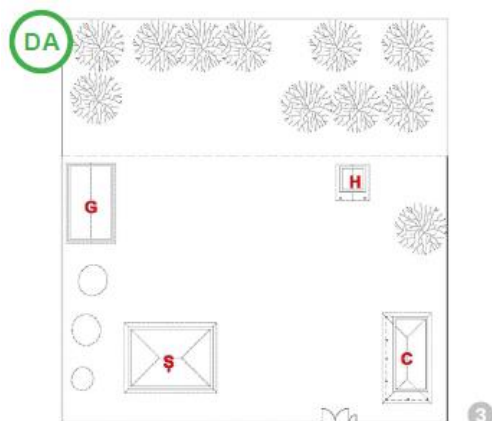
Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități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

Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

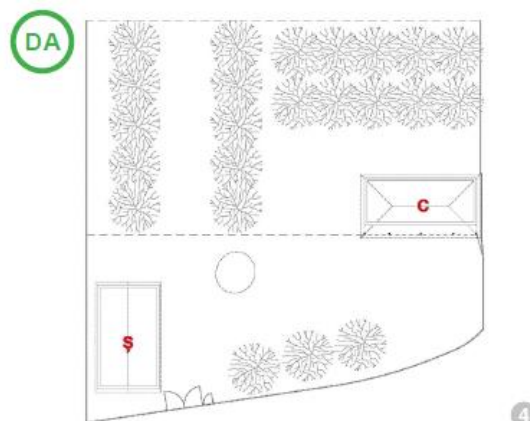
Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,0 m** între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire 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.

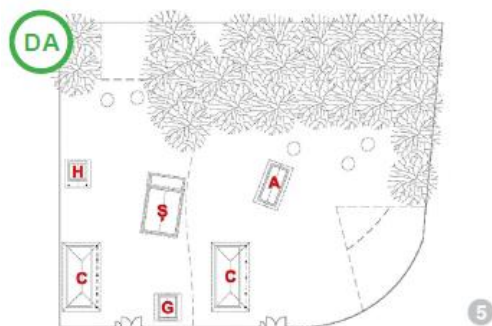
Posibilități de amplasare a construcțiilor, fără alterarea peisajului construit:



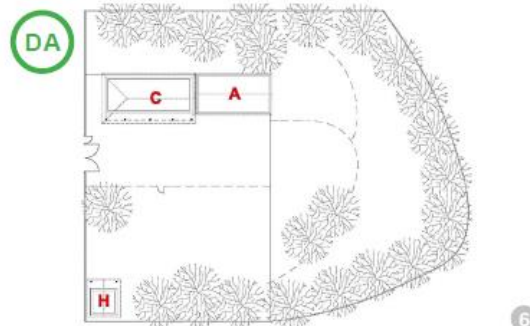
Amplasarea construcțiilor pe lot pătrat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



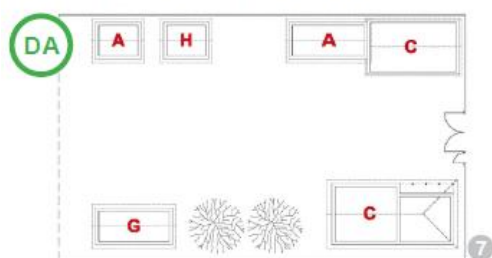
Amplasarea construcțiilor pe lot compact (cu două ogrăzi) (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



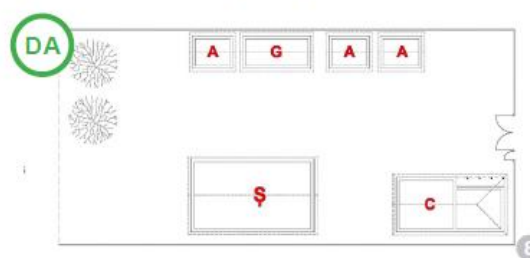
Amplasarea construcțiilor pe lot neregulat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot neregulat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot dreptunghiular (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot dreptunghiular (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 11. SUPRAFEȚE CONSTRUITE LA SOL

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: "Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului" a prin coroborarea condițiilor de la ART. 12-14, referitoare la:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament;
- Amplasarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor;
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Înlocuirea construcțiilor existente se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**.

În cazul în care suprafețele extinse construite la sol depășesc 30 mp se va solicita PUD în scopul încadrării în tipologia locului a construcțiilor noi / intervențiilor asupra construcțiilor existente.

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală

ART. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

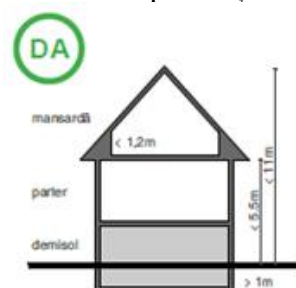
Regimul de înălțime maxim admis este:

- **Subsol / Demisol + Parter + Mansardă / Etaj (S/D+P+M/E);**

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9 m**;

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,0 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului;

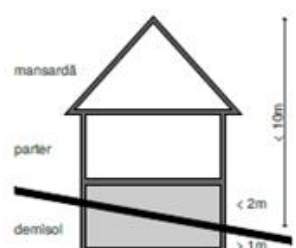
Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult).



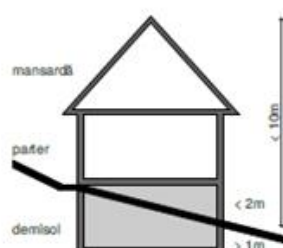
AȘA DA: Amenajarea în volumul podului a unei mansarde se poate realiza cu costuri reduse și fără a altera imaginea construcției și a vecinătăților.



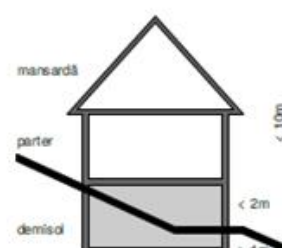
AȘA DA: Se poate amenaja un etaj mansardat prin ridicarea cotei la streășină, dar nu mai mult de 5,5 metri față de teren și 3 metri față de cota parterului, dar nu în cazul caselor cu tânaț.



ășezare pe pantă 0°-10° (17%)



ășezare pe pantă 10°-20° (36%)



ășezare pe pantă 20°-30° (57%)

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Se interzic:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).

Reguli privind construcțiile existente

Clădirile cu valoare arhitecturală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Reguli relative la construcțiile noi

Nicio prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită, pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor, prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

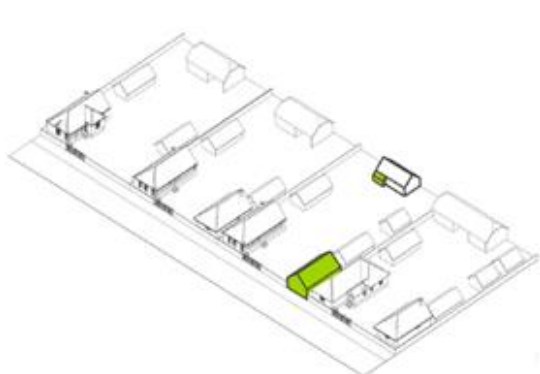
Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

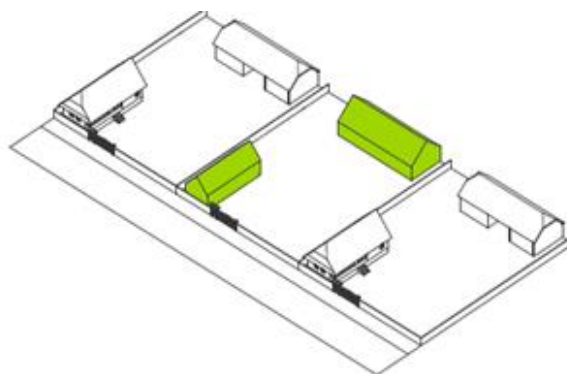
Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;

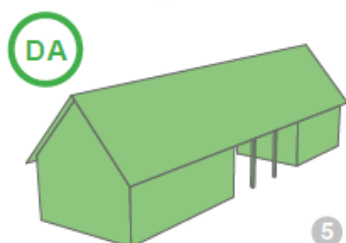
- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.



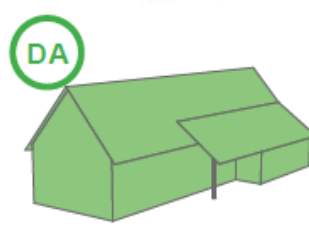
AȘA DA: Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



AȘA DA: Intervențiile noi trebuie să respecte specificul ierarhiei volumelor. În cazul acesta, casa și șura de pe lăt sunt asemănătoare ca dimensiune.



AȘA DA: Închiderea spațiului dintre construcții poate asigura o creștere a suprafeței fără a avea un impact negativ asupra imaginii generale.



AȘA DA: Prin fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, se îmbunătățește vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Acoperișurile:

- vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile 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.
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREASINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

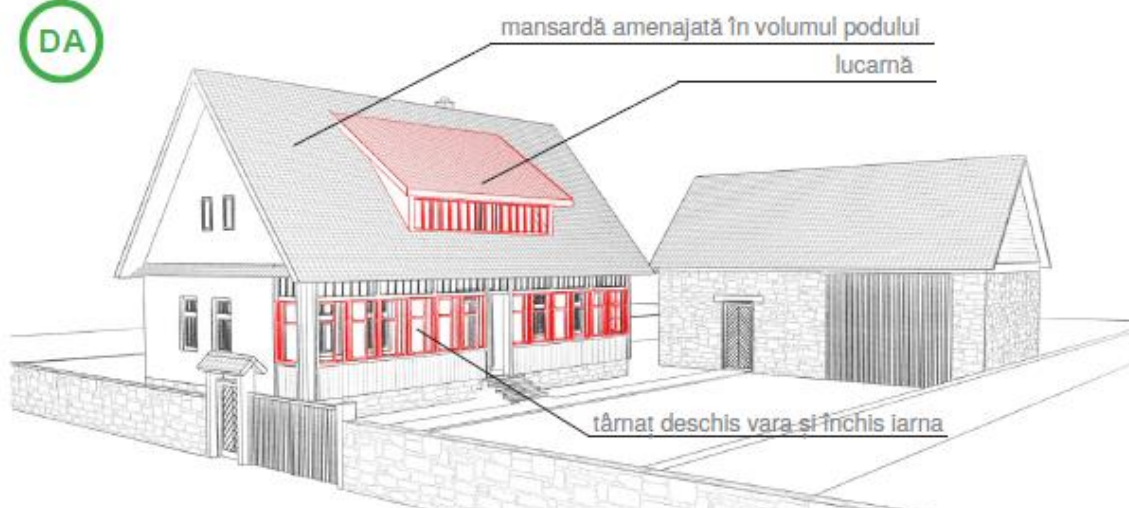
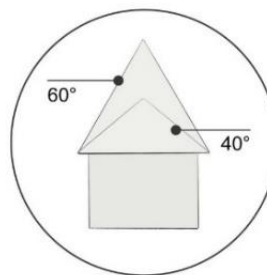
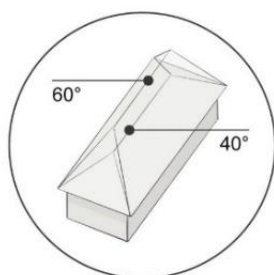
DOUĂ APE

PATRU APE

MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE)
CU STREĂȘINE ȘI COAME ORIZONTALE



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

- 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..

ÎNVELITOAREA SE VA REALIZA DIN:



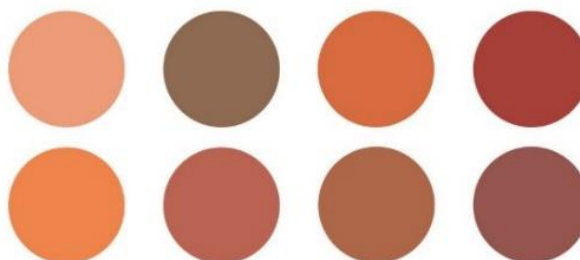
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ȚIGLĂ DE BETON



PALETAR CULORI
ÎNVELITOARE :



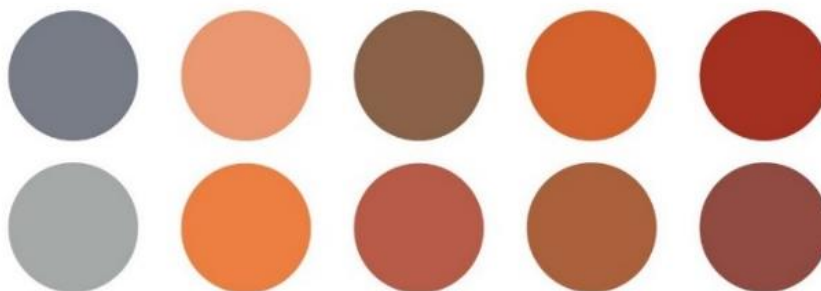
PLĂCI DE
FIBROCIMENT



TABLĂ
FĂLȚUITĂ



PALETAR CULORI
ÎNVELITOARE :



- 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 simplă sau 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. Se recomandă realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

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 VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNICE:



SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



LEMN TRATAT

LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CÂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.



PALETAR CULORI NATURALE,
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:





PIATRĂ



PLACAJ DE PIASTRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIASTRĂ ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNECE:

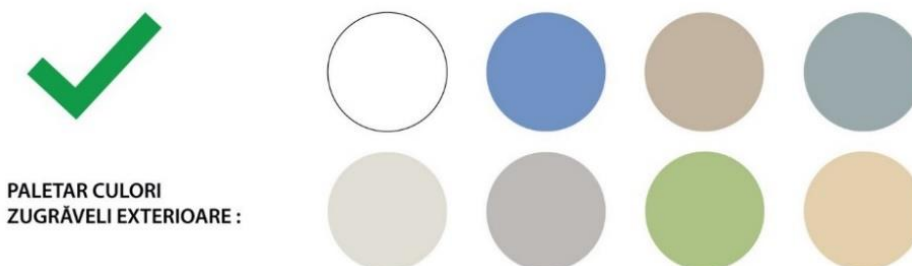


În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot 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.

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, brăuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In 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.
- *Cromatică* - 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 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.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



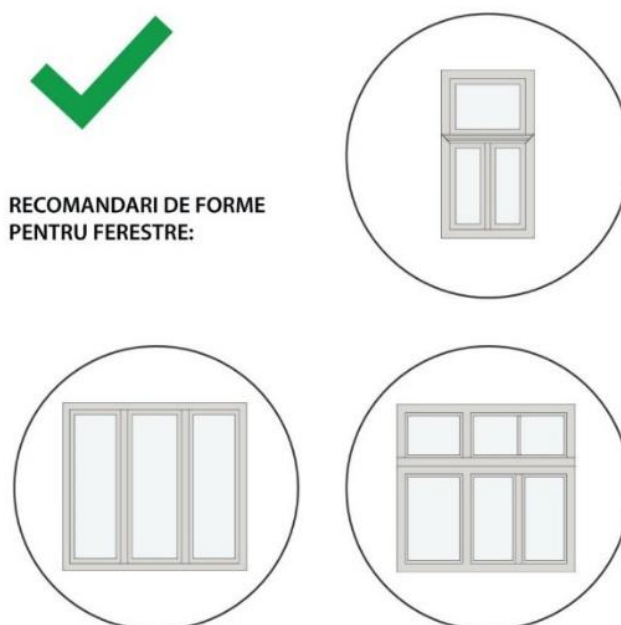
PALETAR CULORI
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :

- *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, sporuri) 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. Feneria 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.

TÂMLĂRIILE (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.



RECOMANDARI DE FORME
PENTRU FERESTRE:

Coșurile de fum și de ventilații

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri, se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

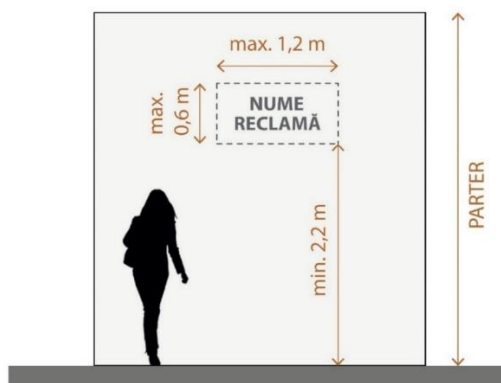
Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

Reguli speciale

Fațade comerciale-vitrine

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.



Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

ART. 14. SPAȚII LIBERE PLANTATE

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ART. 15. ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

Împrejmuirile noi sau transformate se vor construi din lemn, cu dispunere verticală a șipșilor, respectându-se astfel specificul local rural. Se interzice folosirea zidăriei, tablei, metalului sau a azbocimentului.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accesuri pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative din lemn este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime, din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri;

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

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaiej nepotrivit.

Reguli speciale

Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal;

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

Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. 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 parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, pe mejde; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



CROMATICĂ
ÎMPREJMUIRE
METALICĂ



DUBLAT DE
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI
ÎMPREJMUIRE:



PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

POT maxim = 40% pentru construcții și amenajări sportive;

POT maxim = 30% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

POT maxim = 25% pentru construcții de turism;

POT maxim = 20% pentru construcții de învățământ, culte;

POT maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

ART. 17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,80 pentru construcții și amenajări sportive;

CUT maxim = 0,90 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

CUT maxim = 0,50 pentru construcții de turism;

CUT maxim = 0,40 pentru construcții de învățământ, culte;

CUT maxim = 0,40 pentru construcții de sănătate și asistență socială;

Hstreășină maxim = 8 m;

Hcoamă maxim = 11 m

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu cuprinde:

- **LFC 1** Subzona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter regulat, care se caracterizează prin:
 - o morfologie a parcelarului regulată;
 - o loturi de dimensiuni comparabile, alungite, cu latura mică a lotului spre stradă;
 - o regim de înălțime S/D+P+M;
 - o aliniament stradal consistent, cu puține excepții;
 - o tramă stradală largă, cu retragere de la șosea;
 - o planimetrie consistentă, în mare parte cu casa de locuit dispusă cu latura mică spre stradă și anexe dispuse în continuarea acesteia, pe una dintre laturile lotului;
 - o grădini familiale plasate în continuarea curților familiale.
- **LFC2** Subzona Locuințe și funcțiuni complementare cu caracter neregulat, care se caracterizează prin:
 - o morfologie a parcelarului neregulată;
 - o loturi de dimensiuni diverse, secondate de grădini familiale sau terenuri agricole;
 - o aliniament stradal variat, cu case de locuit aliniate la stradă, respectiv retrase de la frontul stradal;
 - o regim de înălțime ce variază între S/D+P și D+P+M/E;
 - o tramă stradală medie sau îngustă;
 - o planimetrie inconstantă, cu anexele gospodărești dispuse în continuarea casei de locuit, perpendicular pe aceasta și/sau în funcție de forma lotului;
 - o grădini familiale de dimensiuni mai consistente sau terenuri agricole ce punctează loturile construite.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 ART. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

LFC1, LFC2

1.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- locuințe individuale în regim de construire izolat, de maxim **S/D+P+M – LFC1**
- locuințe individuale în regim de construire izolat, de maxim **S/D+P+M/E – LFC2**
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim **100 mp ADC** (culte, creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă, scuaruri publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI LFC1, LFC2

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Orice intervenție pentru construirea de locuințe noi / case de vacanță, este condiționată de existența PUZ parcelare, conform delimitărilor de pe planșe, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

Clădiri existente cu valoare arhitecturală .

Conform articolului 10, litera a) din Legea nr. 50/1991 “pentru lucrări de construcții care se execută la (...), construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, (...), autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural”.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare arhitecturală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Asupra clădirilor identificate cu valoare arhitecturală marcate pe planșe și menționate în Anexa 2 la prezentul Regulament, toate intervențiile vor păstra elementele definitorii ale specificului local:

- restaurarea identică, consolidarea, punerea în valoare și ameliorarea sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente;
- păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu / trepte exterioare, balustrade și parapeti;
- reprimirea aspectului și caracterului original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă;
- revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare;
- tratarea la același nivel calitativ și în armonie a fațadelor principală, laterale și posterioară;
- funcțiunile propuse la corpurile secundare, de pe o parcelă, să fie compatibile cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală;
- realizarea de amenajări exterioare pentru satisfacerea condițiilor normale de funcționare;
- respectarea indicatorilor POT și CUT existenți pentru menținerea unității morfologice.

Reglementări asupra spațiului public:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de urbanism (Planuri Urbanistice de Detaliu) și proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

LFC1, LFC2

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

Clădiri existente cu valoare arhitecturală

Sunt interzise intervențiile care compromit aspectul general, distrug coerența ansamblului existent sau afectează vizual sau fizic.

Desființarea / demolarea clădirilor identificate cu valoare arhitecturală marcate pe planșe și menționate în Anexa 2 la prezentul Regulament, se poate efectua doar cu avizul Direcție de Cultură.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

LFC1, LFC2

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 4,00 m și 4,20 m înălțime.

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LFC1, LFC2

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

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

Vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

LFC1, LFC2

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

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

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

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

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

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 6,00 mp / 4 ap și 2,00 mp / locuință.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului următor:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Locuințe LFC1	500	12
Locuințe LFC2	700	12
adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă*		
acces la drum public sau privat		

*Condiția privind raportul dintre adâncimea parcelei și frontul la stradă (adâncime $\geq$ front) se aplică exclusiv operațiunilor de parcelare noi propuse în zonele de extindere sau restructurare. Pentru parcelele libere de construcții situate în țesutul urban deja constituit (unde rețeaua stradală și parcelarul sunt deja definite), se admite construirea pe loturile existente indiferent de raportul dintre adâncime și front, cu condiția respectării celorlalți indicatori urbanistici, dimensiuni minime parcelă și a retragerilor minime obligatorii.

Parcelele sub **500 mp** / respectiv **700 mp**, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT LFC1, LFC2

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

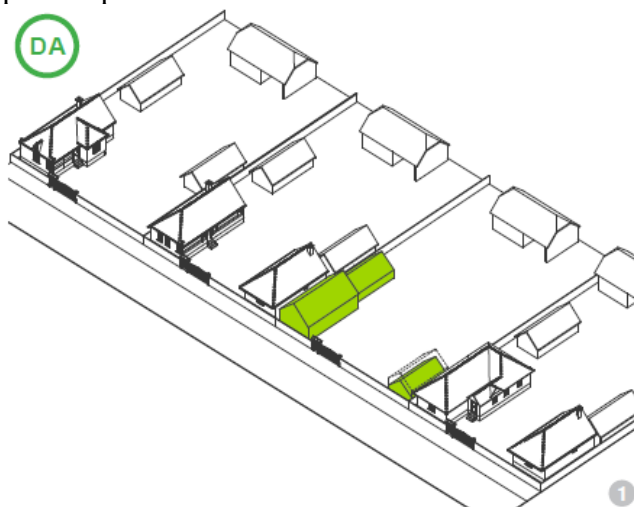
Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:

LFC 1

În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra, fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;

Exemplu de amplasare pe aliniament:



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

LFC2

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. Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50 m de la aliniament.

În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR LFC1, LFC2

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,60 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 **3,0 m**.

Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale.

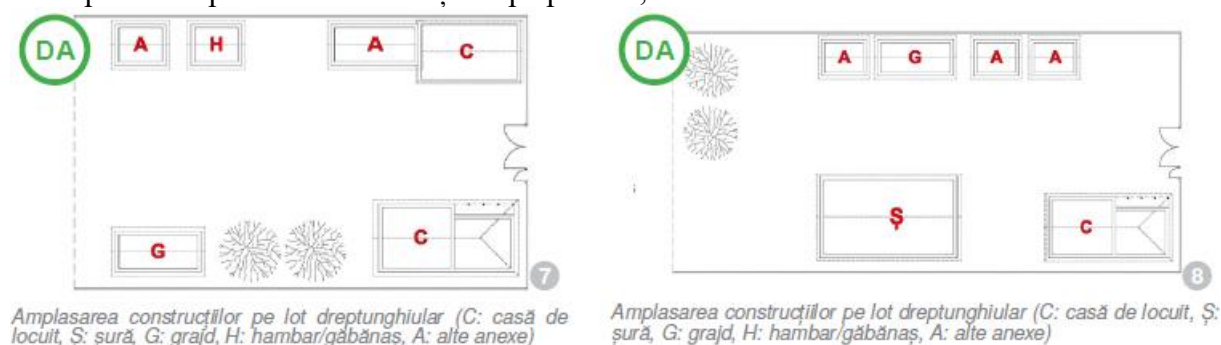
Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **10,00 metri**.

ART. 10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ LFC1, LFC2

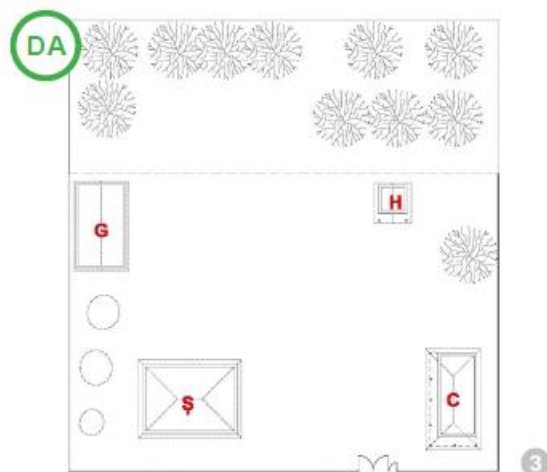
Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități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

Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

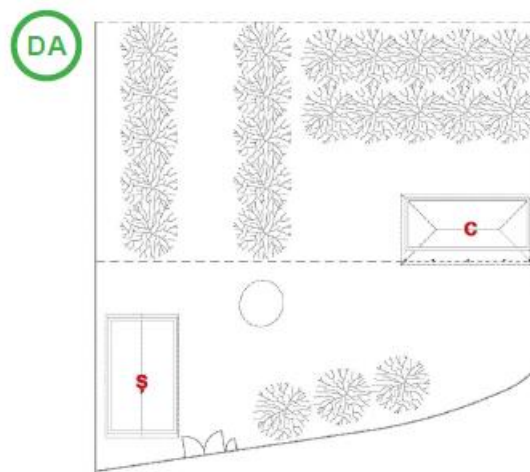
Exemple de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în cazul LFC 1:



Exemple de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în cazul LFC2:



Amplasarea construcțiilor pe lot pătrat (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)



Amplasarea construcțiilor pe lot compact (cu două ogrăzi) (C: casă de locuit, Ș: șură, G: grajd, H: hambar/găbănaș, A: alte anexe)

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,0 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.

ART. 11. SUPRAFEȚE CONSTRUITE LA SOL LFC1, LFC2

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: "Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului" a prin coroborarea condițiilor de la ART. 12-14, referitoare la:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament;
- Amplasarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor;
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Înlocuirea construcțiilor existente se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp.

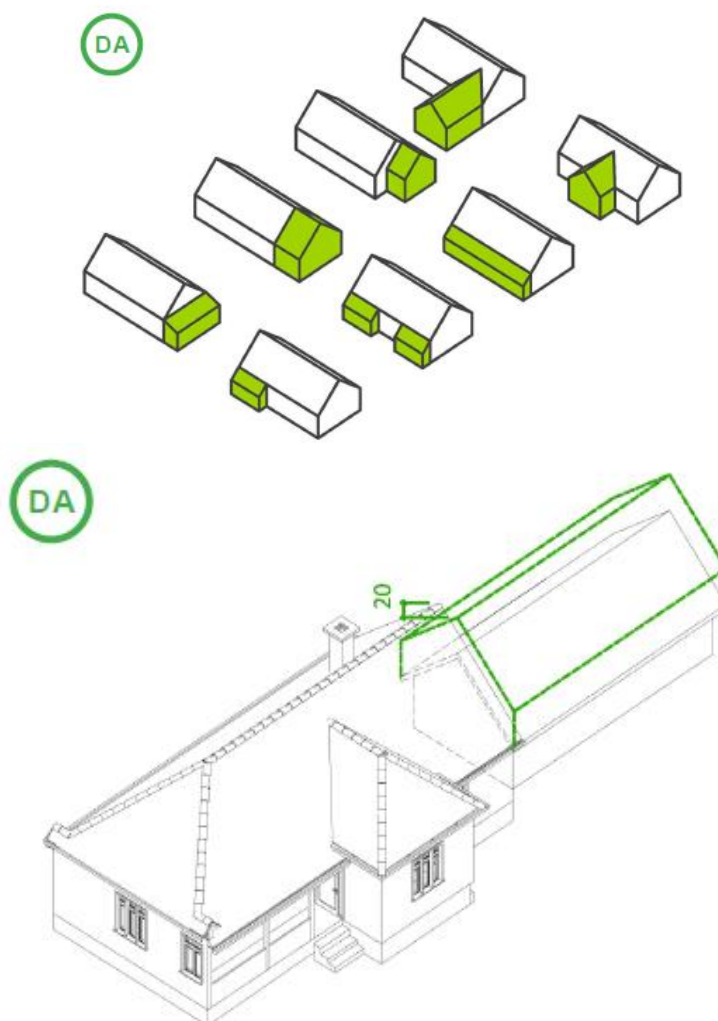
În cazul în care suprafețele extinse construite la sol depășesc 30 mp se va solicita PUD în scopul încadrării în tipologia locului a construcțiilor noi / intervențiilor asupra construcțiilor existente.

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de:

- maxim 60% din suprafața locuinței deservite în cazul LFC 1
- maxim 80% din suprafața locuinței deservite în cazul LFC2

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală

Se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe):



ASA DA: Anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin 20 cm între coama casei și cea a noii clădiri. Ierarhia istorică a volumelor este determinantă pentru imaginea de ansamblu a gospodăriei și a satului.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

LFC1

Regimul de înălțime maxim 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 **7 m**;

LFC2

Regimul de înălțime maxim admis este:

- Subsol/Demisol + Parter + Mansardă / Etaj (S/D+P+M/E);

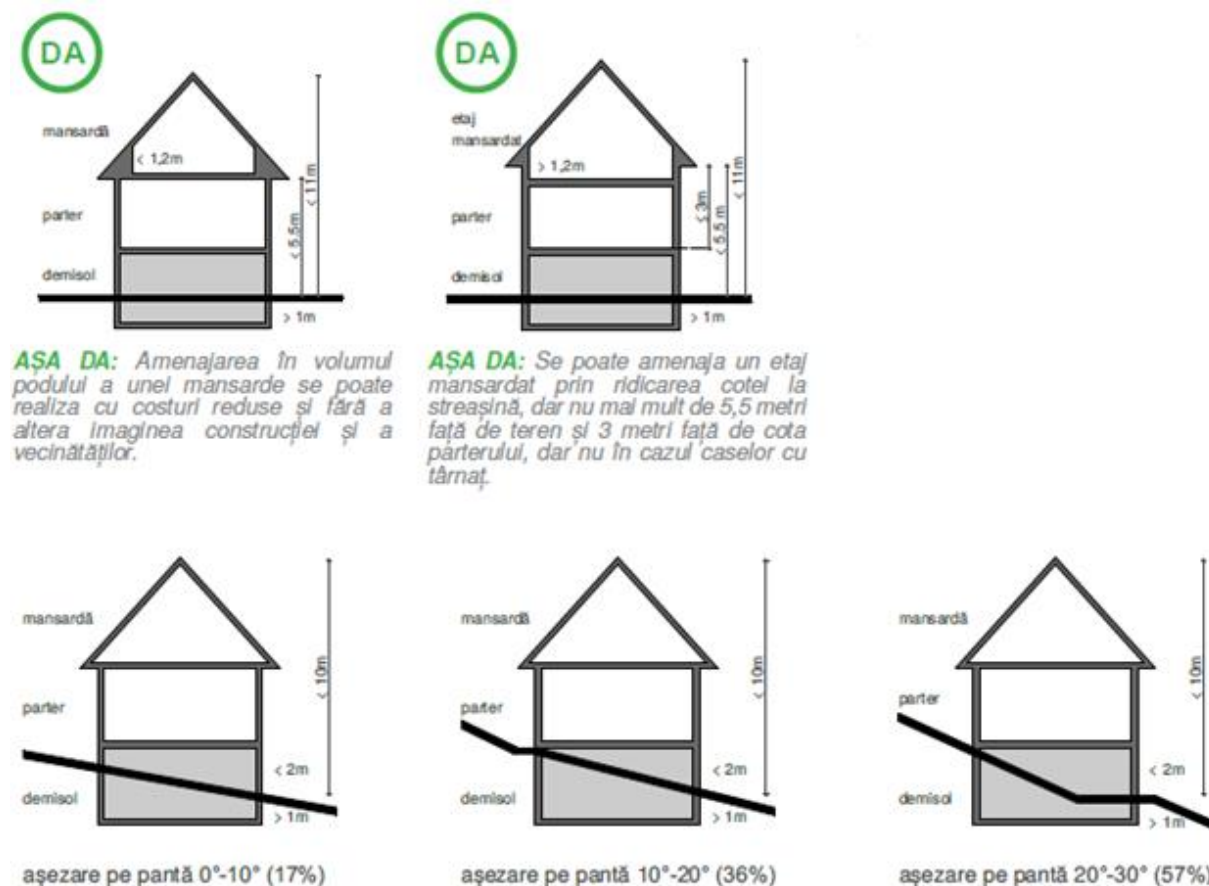
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8 m**;

Opțiunea de ETAJ este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD și obținerii avizului favorabil al Arhitectului șef.

LFC1, LFC2

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 (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult).



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

LFC1, LFC2

Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, păstrând calitatea zonei geografice, ca arhitectură și plastică a fațadelor.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție.

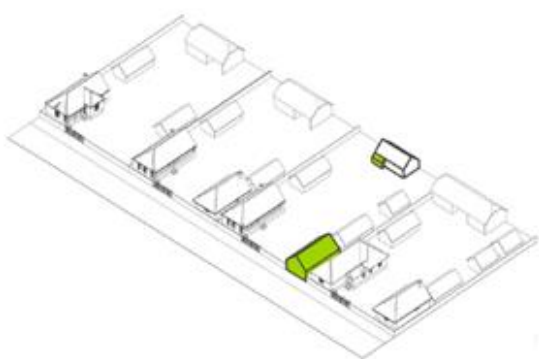
În aceste zone sunt interzise:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului superior;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

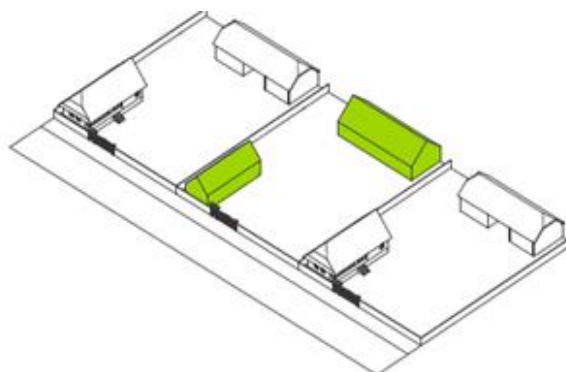
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.); se vor evita culorile țipătoare (ex. albastru, roșu) pentru învelitorile din tablă. Se vor utiliza culori asemănătoare materialelor ceramice (brun, caramiziu sau gri închis)

Volumetria:

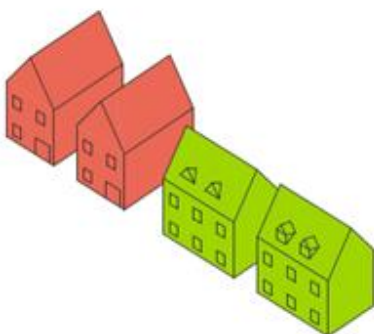
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.



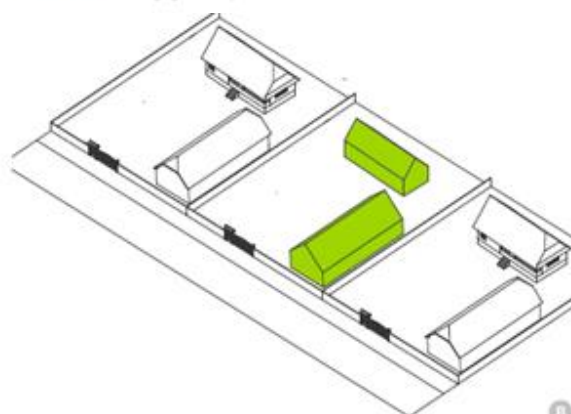
ASA DA: Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



ASA DA: Intervențiile noi trebuie să respecte specificul ierarhiei volumelor. În cazul acesta, casa și șura de pe lot sunt asemănătoare ca dimensiune.



ASA DA: Tipologie nouă: case de factură și dimensiuni urbane pe parcele înguste, cu fronton la stradă; se recomandă întoarcerea coamei acoperișului și dispunerea lucarnelor spre stradă.



ASA DA: Pentru construcțiile noi, se vor păstra amplasarea și proporțiile clădirilor tradiționale.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Acoperișurile:

- vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile 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.
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREȘINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

DOUĂ APE



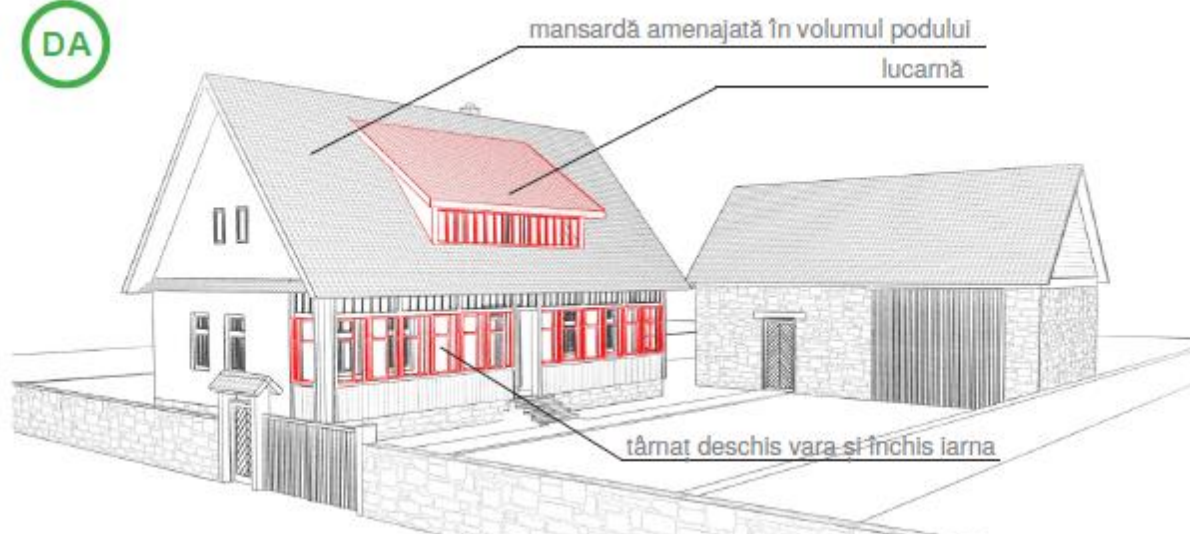
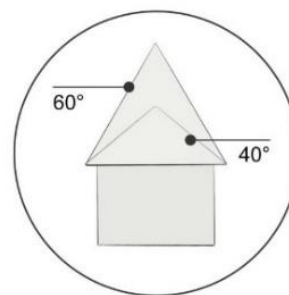
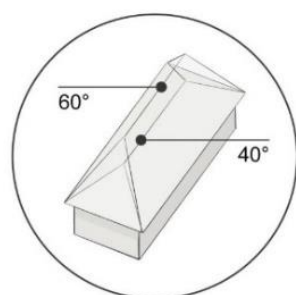
PATRU APE



MAI MULTE APE

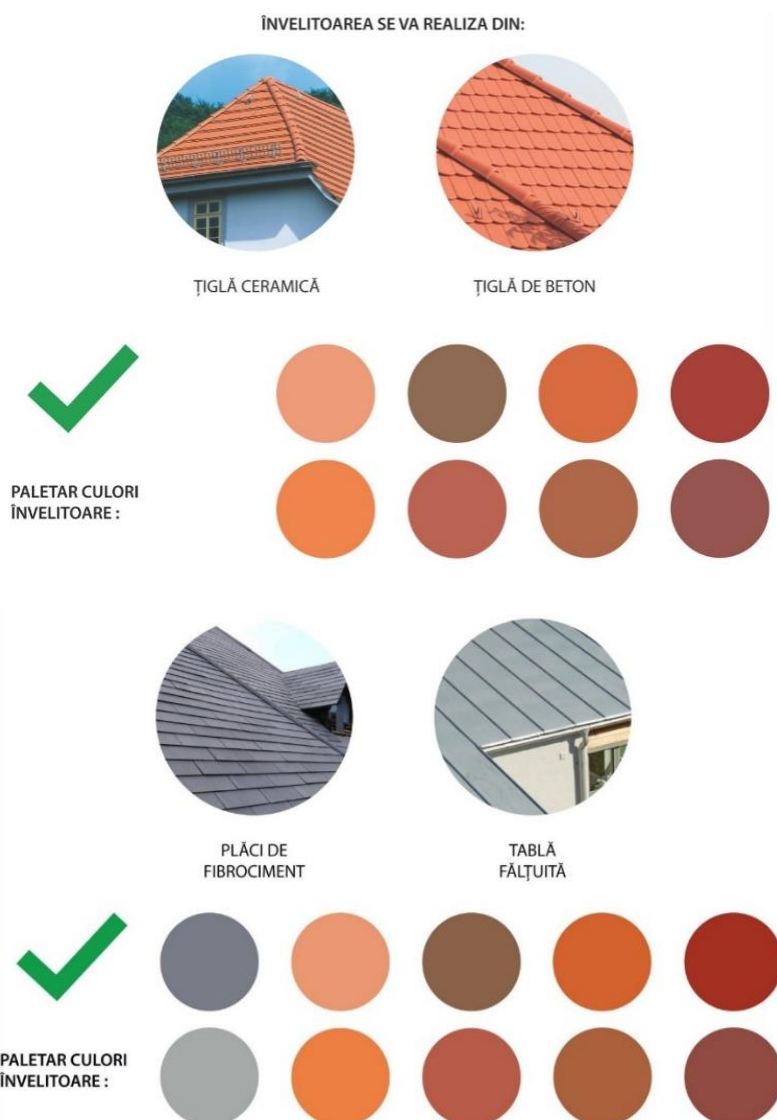


PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE)
CU STREȘINE ȘI COAME ORIZONTALE



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

- 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 supratăran.
- Streașina 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. Se recomandă realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

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 VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNICE:



SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



LEMN TRATAT

LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CÂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.



PALETAR CULORI NATURALE,
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:





PIATRĂ



PLACAJ DE PIASTRĂ

MATERIALE LĂSAȚE APARENTE PRECUM PIASTRĂ ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNECE:



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 alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca 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.

- *Ornamente pe fațadă* - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general;

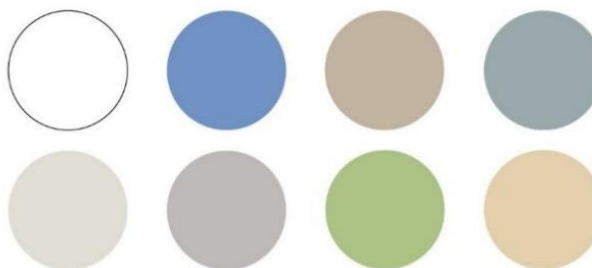
Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

- *Cromatica* - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a 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.);

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



PALETAR CULORI
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :



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, sporuri) 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 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.

TÂMPLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

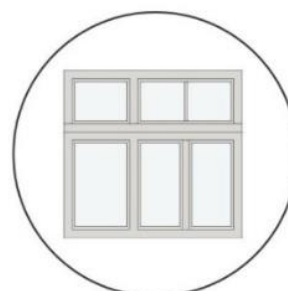
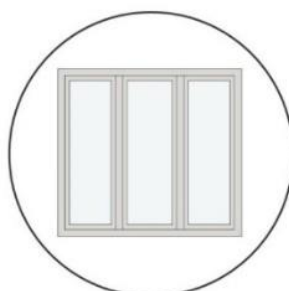
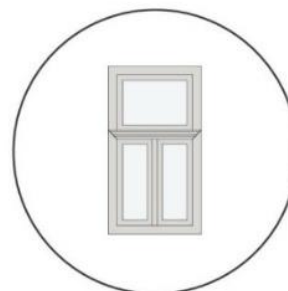
Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

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.



RECOMANDARI DE FORME
PENTRU FERESTRE:



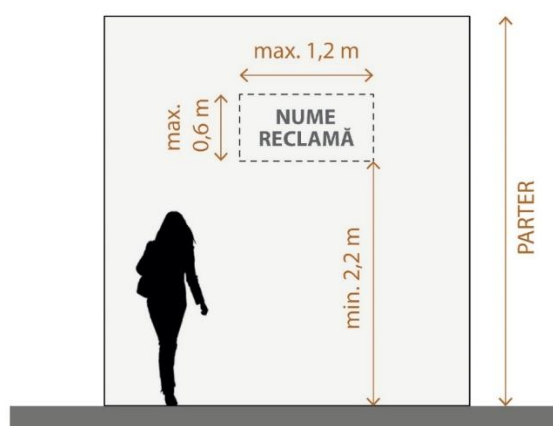
Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. 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.

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.



Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Reguli relative la construcții existente

Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituiră aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării Autorizației de construire, va fi anunțată forurilor competente pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va putea fi continuată după stabilirea situației elementelor.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) se vor lăcuși în tente de culoare închisă dacă se vor executa din tablă de zinc. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare, se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Reguli relative la construcțiile noi

Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

Restricțiile cu privire la materiale se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

ART. 14. SPAȚII LIBERE PLANTATE

LFC1, LFC2

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

ART. 15. ÎMPREJMUIRI

LFC1, LFC2

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și panotaj decorativ (se recomandă lemn);

- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,50 metri (se recomandă lemn);
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



CROMATICĂ
ÎMPREJMUIRE
METALICĂ



DUBLAT DE
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI
ÎMPREJMUIRE:



PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LFC1

POT maxim = 25 %;

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **60%** din suprafața locuinței deservite.

LFC2

POT maxim = 20 %;

În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **80%** din suprafața locuinței deservite.

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală

ART. 17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LFC1

CUT maxim = 0,70

Reg H = S/D+P+M

H_{streășină} max = 7 m.

H_{coamă} max = 10 m

LFC2

CUT maxim = 0,50

Reg H = S/D+P+M/E

H_{streășină} max = 8 m.

H_{coamă} max = 11 m

Opțiunea de ETAJ este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD și obținerii avizului favorabil al Arhitectului șef.

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (UID)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al ART. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 ART. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unitățile industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accesuri pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință);
- învățământ profesional;
- comerț en-gros, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuințe de serviciu al personalului de pază.

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- b) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- c) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- d) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- e) parcuri eoliene

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare existente.

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

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

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

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

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

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele având minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 metri**.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi de minim **5,00 metri**.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00 metri**.

ART. 10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,00 m**;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI ETC.)

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

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

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

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,80

Hstreășină maxim = 10 m

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală

ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI DE SILVICULTURĂ (UA)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde: unități agro – zootehnice / silvice și servicii conexe.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al ART. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 ART. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități depozitare;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice și silvice;
- accesuri pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților, și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ. (reparcelare / reconfigurare).

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- locuințe de serviciu.

Se vor respecta normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 1257/2023. Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor).

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp / suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;
- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice;
- Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere;
- Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide;
- Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele având minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 metri**;

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi de minim **5,00 metri**;

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UA, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri;

ART. 10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,00** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

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

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,80

Hstreășină maxim = 10 m

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală

ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE (SV)

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Zona se compune din următoarele subzone:

SV1 Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

SV2 Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

SV1 - sunt admise spații verzi publice:

Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren;

De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri;

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de **2,5 m² luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin **6,25 m² luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin **8 m² de zonă de uscat** pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la **250 m² zonă de plajă**.

SV2

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:
 - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);

- câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră);
- lucrări pentru amenajarea versanților / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SV1 – POT max = 10%:

- se admit construcții cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane), activități sportive și alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare – vestiare, gradene, etc.

SV2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

SV1, SV2:

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației;

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

SV1:

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
 - alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

SV2:

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;

SV1, SV2

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SV1:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

SV2 - fără obiect

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

SV1, SV2:

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.

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

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

SV1 - conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor
		km	minute	
Scur	0,30 - 3	0,5	6	2,5
Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5
Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0
Perdele de protecție	-	-	-	2,0
Total spații verzi de folosință generală-intravilan				15,0

Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
Învățământ	min. 30 % din S teren
Sănătate	min. 10 mp / bolnav
Comerț	min. 5 % din S teren
Cultură	min. 20 % din S teren
Sport	min. 30 % din S teren
Administrație	min. 10 % din S teren

Turism	min. 25 % din S teren
Culte	min. 30 % din S teren
Industrie	min. 20 % din S teren
Gospodărie comună	min. 20 % din S teren
Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

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

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

SV2:

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SV1 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

SV1 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SV1 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

SV1 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi parter.

SV2 - fără obiect

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

SV1 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

SV2 - fără obiect

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

SV1, SV2:

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

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

SV1:

- împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim **1,20** metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite);

SV2

- fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

SV1 - POT maxim 10 %;

SV2 - fără obiect

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SV1 - CUT maxim 0,10

Hstreășină maxim = 4 m

SV2 - fără obiect

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de gospodărie comună cuprinde cimitirele.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.
- Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

Se vor respecta normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 1257/2023. Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- b) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- c) crematorii umane;
- d) autobazele serviciilor de salubritate;
- e) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- f) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la ART.1 și ART.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

ART. 7, 8, 9, 10 – fără obiect

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale cu recomandarea de a nu depăși înălțimi de **4,00 metri**.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Suprafața totală va fi de 7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,15 sau conform normelor tehnice specifice.

ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (S)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de Postul de Poliție comunal, la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de construire / desființare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 22/2/21.02.2018

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Din considerente urbanistice, se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice - recomandabil 1,50

ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de pompare, posturi de transformare etc.)

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor și rețelelor de apă, stații de pompare, rezervor de înmagazinare a apei potabile, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

În perspectiva realizării instalațiilor de alimentare cu apă a noilor zone lotizate și/sau a extinderii rețelelor existente, pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale, se impune solicitarea autorizației de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență al județului, în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telefonică, alimentare cu gaz, etc;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

• Rețele alimentare cu apă și canalizare

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

OMS 119/2014 privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (ART.23)

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare, prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.
- Sursele de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- **Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4 – ART. 29, 30, 31, 32, 34):**
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, șocuri riverane) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid – menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și / sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
 - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent, în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.
 - Fosele septice vidanjabile, prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

Se vor respecta normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 1257/2023. Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- b) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- c) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor.

- Rețele de alimentare cu energie electrică**

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE – MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanță de protecție minimă de-a lungul liniilor electrice aeriene, măsurată din ax conform tabelului de mai jos:

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit
1...110 kV	2 x 12 = 24 m
220 kV	2 x 27,5 = 55 m
400 kV	2 x 37,5 = 75 m

Distanțe minime de siguranță

Distanțe minime de siguranță		
Linia electrică	Distanțe minime de siguranță pe orizontală între conductorul extrem și	Distanțe minime de siguranță pe verticală între conductorul inferior și
Clădiri		
LEA 0,4 kV	1 m	se interzice traversarea de LEA a clădirilor locuite
LEA 1 - 20 kV	3 m	
LEA 110 kV	4 m	4 m
LEA 220 kV	5 m	5 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
Căi ferate electrificate		
LEA 20...110 kV	7,50 m	11,50 m
LEA 220 kV	8,50 m	12,50 m
LEA 4000 kV	9,50 m	13,50 m
Carosabil		
LEA 20 - 110 kV	1 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 400 kV	3 m	9 m
Linii de telecomunicații aeriene		
LEA 0,4 kV	2 m	0,6 m
LEA 20 kV	3,5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	5 m
LEA 220 kV	6 m	6 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
Linii de telecomunicații subterane		
LEA 20 kV	5 m	-
LEA 110...400 kV	30 m	-
Conductă supraterană cu fluide neinflamabile		
LEA 20 kV	5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	4 m
LEA 220 kV	6 m	5 m
LEA 220 kV	7 m	6 m
Conductă supraterană cu gaze		
LEA 0,4 kV	5 m	Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze
LEA 20 - 110 kV	15 m (5 m – cu măsuri de siguranță)	
LEA 20 - 220 kV	16 m	
LEA 20 - 4000 kV	17 m	
Cursuri de ape nenavigabile		
LEA 20 kV	1 m	7 m
LEA 110 kV	2 m	7 m

LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 20 kV	3 m	9 m
Poduri, baraje, diguri		
LEA 20-110 kV	5 m	7 m
LEA 220 kV	6 m	8 m
LEA 400 kV	7 m	9 m
Fundația clădirii		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	-
Conducte de apă-canalizare la adâncimea de peste 1,5 m		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,25 m
Conducte termice		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,2 m
Conducte de gaz		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	0,25 m
Axul arborilor		
LEA 20 kV	-	1 m
LEA 110...400 kV	-	5 m
LES 6 / 20 kV	1 m	-

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007

Notă: Se interzice traversarea LEA peste construcții, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanțe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

PARTEA A II-A. Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ART. 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

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

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

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

Indicatoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului) va avea minimum 2,20 m.

Atunci când este necesară o semnalizare specifică, susținerea indicatoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,0 m.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

ART. 10. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;
- curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor
	Arbori (m)
Cabluri electrice subterane	2
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2
Borduri ale drumurilor	1
Stâlpi de cabluri electrice	1

Conductor electrici aerieni sub tensiune	Distanța de la fire la coroana arborilor
	în sus (m)
peste 220 V	2
până la 220 V (fire neizolate)	2
până la 220 V (fire izolate)	0,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta normele tehnice specifice.
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = conform normelor tehnice specifice.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = conform normelor tehnice specifice.

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona căi de comunicație cuprinde următoarele subzone:

CC1 – Căi de comunicație feroviară și construcții aferente

CC2 – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

CC1

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00** m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caii ferate (conform RGU).

CC2:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drumurile naționale și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări

sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podului, includ și suprafețe de teren aflate sub pod:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Drumuri naționale	Drumuri comunale
Distanța între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului (m)	22	18

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC1

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CNCFR/SRCF, după caz:

- 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, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

CC2

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debaraseze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar¹, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămînții asfaltice în cazul drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național.

Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

¹ Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	șes	deal	munte
I	130 (100)	110 (80)	80 (80)
II	100 (80)	80 (50)	60 (40)
III	90 (60)	50 (40)	40 (30)
IV	60 (50)	40 (40)	30 (25)
V	50 (40)	40 (25)	25 (25)

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

CC1, CC2

- executarea de construcții de-a lungul căilor de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
 - 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

CC1

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

CC2

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
 - mai mică de 150 m (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
 - mai mică de 250 m (în afara localității), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

CC1

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului.

Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

CC2:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

Străzile din comuna Bogata se clasifică în 2 categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile:

- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate;
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile care asigură accesul și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc.

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază (km/oră)
III	40...50
IV	≤ 25

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 25 km/h în cazul categoriei III.

Categoria străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd

la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configurația terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50...60
	Declivități maxime (%)		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc.)

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 6 % pentru străzile de categoria III. În zone intersecțiilor de străzi, declivitatea maximă este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului:

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
III	100
IV	50 și mai puțin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâșii verzi.

Nr. crt.	Tipul îmbrăcăminții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămintea părții carosabile: pavaj de calupuri	2,5
	pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5... 3,0
	pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	îmbrăcăminți asfaltice	2,5
	îmbrăcăminți din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămintea trotuarelor: îmbrăcăminți asfaltice	2,5
	împietruiri	3,0
	dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămintea în piețe și platforme	0,5...2,5

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...14	Străzi magistrale
		12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Esplanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea

fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcămini bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

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

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

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lăţime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcţie de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuinţe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Făşie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăţ. totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţ. totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Făşie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăţ. totală*	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţ. totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţ. totală*	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Făşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţ. totală**	5,00	-	-	-	-	-

*Când distanţa dintre fronturile construcţiilor situate pe părţile laterale ale străzii depăşeşte lăţimea totală ocupată de trotuare, fâşii libere şi partea carosabilă, spaţiile disponibile se pot amenaja funcţional (zone verzi, largiri de trotuare etc.)

**La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lăţime de 1,00 m. Lăţimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Pistele de ciclişti în localităţi sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor şi a pietonilor şi sunt separate de partea carosabilă şi respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Traseul în plan al pistei de ciclişti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pentru pistele de ciclişti amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spaţiu de siguranţă de 1,00 - 1,50 m lăţime faţă de marginea acostamentului. Spaţiul de siguranţă poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de ciclişti urmăreşte de regulă declivitatea părţii carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclişti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări şi suprafaţa de teren ocupată, fără a se depăşi declivitatea de 4%.

În funcţie de condiţiile locale, traseul pistei de ciclişti se poate îndrepta mai mult sau mai puţin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observație: În anumite cazuri justificate tehnic și economic, se admit și declivități mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC2

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

CC1, CC2

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CC1, CC2

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC1, CC2

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte distanțele minime față de căile de comunicație:

- 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

CC1, CC2

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

CC1, CC2

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

CC1, CC2

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului (max P+1).

ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

CC1, CC2

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

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

CC1, CC2

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

CC1, CC2

- Împrejmuirile construcțiilor feroviare / rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălțimi de maxim **2.00** metri și vor fi dublate cu gard viu.

PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**CC1, CC2**

POT max. pentru construcții = 50 %;

POT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație = conform normelor tehnice specifice.

ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**CC1, CC2**CUT max. pentru construcții = $1,50 \frac{D+P+M}{P+1}$ (Hmax. streșină = 7 m);

CUT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație = conform normelor tehnice specifice.

TERENURI AGRICOLE (TA)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice și este împărțită în următoarele subzone:

- **TA 1** Terenuri agricole cu peisaj cultural specific
- **TA 2** Terenuri cu destinație agricolă (fără un peisaj cultural specific)

TA 1

Terenurile agricole cu peisaj cultural specific, situate în estul satului Șincai-Fânațe, dispuse radial în jurul DC140, spre Șincai, caracterizate de prezența constantă, organizată și bine echilibrată estetic a unor terenuri agricole, punctate incidental și nesistematic de gospodării locale și anexe agricole și, uneori, echilibrată de fondul forestier local.

TA 2

Terenuri cu destinație agricolă cuprind:

- 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;

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

TA1

Cu scopul de a îmbunătăți protecția și conservarea valorilor peisagistice oferite de terenurile agricole din extravilanul comunei, conform reglementărilor propuse de studiul istoric, se vor respecta:

- Promovarea practicilor agricole sustenabile și responsabile pentru a menține fertilitatea solului și a proteja resursele naturale.
- Susținerea inițiativelor locale de conservare a peisajelor tradiționale și culturale asociate cu terenurile agricole și practicile agricole tradiționale.
- Implementarea unor politici de gestionare a resurselor de apă în zonele agricole pentru a asigura utilizarea sustenabilă a acestora.
- Implementarea unor măsuri de conservare și refacere a pășunilor existente pentru a proteja biodiversitatea și ecosistemele locale.
- Promovarea educației și conștientizării publicului cu privire la importanța conservării peisajelor naturale și agricole și a impactului pozitiv al protejării acestora asupra mediului și calității vieții.

Pe terenurile ocupate de pășuni și fânațe:

- Este permisă reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, cu condiția ca aceasta să fie realizată folosind materiale tradiționale, cum ar fi lemnul și piatra naturală, prin metode de construire tradiționale.
- Introducerea de pășuni/fânațe în intravilan, cu excepția celor prevăzute în Planul

Urbanistic General (PUG), va fi permisă doar în cazuri temeinic fundamentate, luând în considerare interesul public și fiind condiționată de aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, precum și asigurarea infrastructurii, accesului la rețele edilitare și realizarea obiectivelor de utilitate publică.

În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:

- Acțiuni de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- Activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, precum recoltarea de fructe de pădure, ciuperci și plante medicinale, cu respectarea capacității productive și de suport a ecosistemelor, utilizând tehnologii cu impact redus.
- Utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și pășunat, doar cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau au dreptul de utilizare a acestora conform legislației naționale în vigoare.
- Activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale desfășurate de comunitățile locale.
- Activități de vânătoare / pescuit sportiv în conformitate cu legislația în vigoare.
- Localizarea și stingerea operativă a incendiilor.

TA2

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

- Construcții pentru activități agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), în conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate);
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente;
- Groapă ecologică de depozitare a deșeurilor menajere;
- Căi de comunicație rutieră.

Pe terenuri cu destinație agricolă se pot realiza lucrări care vizează:

- exploatații și ferme agricole, încadrate ca *exploatații specializate* - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) *exploatații specializate - producție animală* (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), *exploatații mixte* (culturi sau 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 față de limita intravilanului și alte perimetre protejate, 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 dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate;
- 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 față de limita intravilanului și alte perimetre protejate (300 m respectiv 100 m pentru stațiile containerizate);
- Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară

- stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate (50 m);
- Drumuri agricole, piste de biciclete, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TA1, TA2

Se permite amenajarea unor puncte de belvedere, observație a faunei, și spații de popas, cu condiția ca acestea să fie realizate din materiale tradiționale și să fie executate folosind tehnici tradiționale. Pentru realizare și amplasare, este necesar avizul administrației locale.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Evenimente temporare, tabere de corturi, cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului, cu condiția readucerii terenului folosit la starea inițială, după terminarea evenimentului;

Pentru terenurile destinate construcțiilor/amenajărilor este necesară scoaterea din circuitul agricol/silvic premergător solicitării autorizației de construire.

Pe terenurile cu destinație agricolă sunt admise:

- liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, cele pentru 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 a lucrătorilor pe perioada exploatarei 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 următoarele lucrări:

- 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.
- stațiile de alimentare cu energie electrică, stațiile de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru obținerea energiei regenerabile;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, respectiv în sistem izolat, combinat, sau cu mai multe instalații grupate în comun, când instalațiile subterane sunt montate într-o galerie circulabilă.
- Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată și cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- Cu ocazia modernizării drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor.
- Înființarea de cimitire noi, cu condiția asigurării unei distanței minime de protecție de 100,0 m față de limita intravilanului și/sau față de obiective protejate.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

TA1, TA2

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă / canalizare.

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 1 și 2., sau asimilabile acestora;
- Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri.
- Orice activitate sau lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever ale 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 sau în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, respectiv 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 fără 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 localități, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

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.

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

TA1, TA2

Se pot realiza construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și ale fermelor agricole doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 5.000 mp, respectiv au asigurat accesul dintr-un drum public;

Se pot reabilita/moderniza construcțiile existente, amplasate pe parcele care nu îndeplinesc prevederile stipulate mai sus, fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

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

ART. 5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TA1, TA2

Se va respecta o retragere minimă de 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri;

ART. 6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

TA1, TA2

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6,0 m.

ART. 7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TA1, TA2

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

ART. 8. CONDIȚII DE ACCES ȘI CIRCULAȚII

TA1, TA2

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Amenajarea accesurilor din zona drumurilor publice la proprietate se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Apele uzate și pluviale vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate.

Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și orice alte amenajări specifice;

În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor destinate traficului greu.

ART. 9. STAȚIONAREA VEHICULELOR

TA1, TA2

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim unui 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;

Se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

ART. 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

TA1, TA2

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 față de cotele terenului existente pe înălțime;

Prin excepție, se pot admite variații generate de montarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv;

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

TA1

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 plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului sau 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, însă cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

TA2

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.

TA1, TA2

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 culorile stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins.

Elementele de capture a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.

Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă supratean.

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 panta acoperișului existent/propus, respectiv cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

Cromatică construcțiilor - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc

la deprecierea specificului zonei sau peisajului și nu se permite dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, în dungi, cu reprezentări geometrice);

Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau în alte culori tradiționale locului, iar lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei, cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia (băiț, lac, culori nesaturate, mate, etc).

TA1

Pe aceste terenuri, se interzice amplasarea de orice fel de mijloacele publicitare de promovare;

TA2

Reclame, firme, inscripții, însemne de promovare

Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face cu regulamentul local specific.

Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală pe dedesubt de minim 2,2 m.

Materialele recomandate pentru realizarea elementelor de promovare sunt fier, 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 se obtreze imaginea de ansamblu a investiției.

În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea dimensiunilor de 10,00 x 4,00 m în următoarele condiții:

- minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu Suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față de expunere;
- 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 curbilor cu vizibilitate redusă;
- la minimum 50,00 m față de intersecțiile semaforizate.

ART. 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TA1, TA2

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării 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 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, de asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, funcționale până la realizarea rețelelor/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, care să corespundă cerințelor tehnice;

Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

Contoarele pentru utilități vor fi amplasate obligatoriu în nișele prevăzute în împrejmuire, fără stânenirea circulației pe spațiul public;

Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

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 de nunață închisă, mată, neutră (negru, metal).

Branșamentul/racordarea de la/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 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, 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 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.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin;

Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu robinet funcțional de apă, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, a celor sanitar veterinar și siguranța alimentelor și mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

ART. 13. SPAȚII VERZI

TA1

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură de folosință a terenurilor.

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din Suprafața totală a parcelei;

Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală, se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;

TA1, TA2

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI**TA1, TA2**

În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

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 materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal (nu fier forjat), 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 împrejurimii.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, plase din plastic, ș.a.); Împrejurimile construite vor putea fi dublate de garduri vii;

Împrejurimile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

Realizarea împrejurimii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionale;

Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor, fără ca acestea să stânjenească circulația publică.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de utilizare a terenului**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI****TA1**

POT max. = 5 %

TA2

POT max. = 10 %

ART. 16. COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**TA1**

CUT max. = 0,1

TA2

CUT max. = 0,2

ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive".

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor;
- Lacuri;

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

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

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Îndiguirile și regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiri, calibrări și reprofilări de albii, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Zone de protecție conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor, republicată

- a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m): sub 10 10-50 peste 51

Lățimea zonei de protecție (m): 5 15 20

Cursuri de apă regularizate (m): 2 3 5

Cursuri de apă îndiguite (m): toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m.

- b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu ART. 5.

- c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

- d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

– 4 m spre interiorul incintei.

- e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică – 3 m.
- f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:
Lățimea zonei de protecție (m):
 - baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale - 20 m în jurul acestora;
 - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora;
 - borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor - 1 m în jurul acestora;
- g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

PĂDURI (P)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.

Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1).

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Pe terenurile ocupate de păduri, sunt permise următoarele tipuri de activități:

- amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.);
- pentru alte construcții (*decat cantoane silvice și drumuri forestiere*) orice lucrare (militară, comunicații etc.) trebuie să se respecte prevederile din Legea 46/2008 ART. 35-41
- Activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, cum ar fi recoltarea de fructe de pădure, ciuperci și plante medicinale, respectând normativele în vigoare.
- Activități științifice și educative.
- Activități de ecoturism care nu implică construcții-investiții.
- Localizarea și stingerea operativă a incendiilor.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a administrației publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.

Prin excepție de la prevederile ART. 35 este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoaterea /definitivă a unor terenuri necesare realizării obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a unor terenuri pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la ART. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelilor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Ocuparea temporară de terenuri din fondul forestier național este permisă numai pe o perioadă determinată de timp, în scopul realizării obiectivelor din categoria celor prevăzute la ART. 36 și la ART. 37 alin. (1) lit. e) și f) și cu asigurarea plății anticipate a obligațiilor bănești de către beneficiarul aprobării de scoatere din fondul forestier național pentru obiectivul respectiv.

Pe terenurile ocupate de păduri, sunt permise următoarele tipuri de activități, cu condiționările aferente:

- Intervenții în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și reabilitării ecosistemelor necorespunzătoare sau degradate, cu aprobarea administrației și autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- Acțiuni de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii, cu avizul administrației și aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
- Activități de vânătoare și pescuit sportiv în conformitate cu legislația în vigoare.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Sunt interzise orice tipuri de activități cu excepția celor prevăzute la art. 1 și 2 sau asimilabile acestora. Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)

REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚILOR PE TERITORIUL ROSCI0079 Fânațele de pe Dealul Corhan-Săbed

ART. 1.

Aria naturală protejată din comună este administrată de Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate Mureș. La acest moment aria naturală protejată nu deține plan de management și regulament. Pentru aria naturală protejată au fost stabilite însă de către administrator obiective specifice și măsuri minime de conservare, care trebuie respectate în cazul tuturor proiectelor ce se inițiază în aria protejată sau în proximitatea acesteia, fiind acceptate doar proiectele care nu periclitează îndeplinirea acestora.

Condiționări:

- Speciile de faună (excepție carnivore mari, cu reglementări speciale) apărute accidental pe amplasament, indiferent de statutul biologic de dezvoltare, vor fi relocalate în habitatul natural, cu notificarea administratorului;
- În cazul producerii accidentale a unui prejudiciu ce afectează obiectivele de conservare pentru care a fost desemnată aria naturală protejată, se va anunța în cel mai scurt timp administratorul ariilor naturale protejate, în vederea stabilirii de remediere ce vor fi puse în aplicare de cel care a produs prejudiciul.

ART. 2.

Respectarea planurilor de management și a regulamentelor ariilor naturale protejate este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate. În lipsa planurilor de management aprobate, se aplică prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 3.

Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Pentru protejarea și conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise activitățile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor.

ART.4.

Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă ori nu este necesar pentru managementul ariei naturale protejate de interes comunitar, dar care ar putea afecta în mod semnificativ aria, singur sau în combinație cu alte planuri ori proiecte, este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, avându-se în vedere obiectivele de conservare a acesteia.

ART. 5.

Acordul de mediu, avizul de mediu sau avizul Natura 2000, după caz, pentru proiectele

și/sau planurile prevăzute la alineatul 4 se emite numai dacă proiectul sau planul nu afectează în mod negativ integritatea ariei naturale protejate respective și după consultarea publicului, în conformitate cu legislația în domeniu.

ART.6.

În procedura de emitere a actelor de reglementare pentru planuri, proiecte și/sau activități care pot afecta semnificativ ariile naturale protejate de interes comunitar din comună, se va solicita și se va ține seama de avizul administratorilor.

SITURI ARHEOLOGICE (SA)

**Notă 1 - Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.*

**Notă 2 - Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.*

**Notă 3 - Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.*

**Notă 4 - Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.*

Extras din Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național

CAPITOLUL I – Dispoziții generale

Art. 2.

(1) În înțelesul prezentei ordonanțe:

b) Patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:

1. siturile arheologice înscrise în Repertoriul arheologic național, cu excepția celor distruse ori dispărute, și siturile clasate în Lista monumentelor istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;

2. bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite;

(8) Etapele cercetării arheologice pot fi inițiate sau desfășurate ca urmare a cererii unei persoane fizice ori juridice de drept public sau privat.

CAPITOLUL II – Protejarea patrimoniului arheologic

Art. 3.

(3) Cercetarea arheologică se realizează, în condițiile prezentei ordonanțe, de către personalul de specialitate atestat și înregistrat în Registrul arheologilor, conform prevederilor Regulamentului săpăturilor arheologice din România, precum și cu respectarea normelor privind standardele și procedurile arheologice și în acord cu principiile Codului deontologic al arheologilor din România.

(4) Autoritățile administrației publice centrale de specialitate, instituțiile de specialitate subordonate acestora și autoritățile administrației publice locale colaborează și

răspund, conform legii, de activitatea de protejare a patrimoniului arheologic.

Art. 5.

(2) *Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente.*

(3) *Certificatul de descărcare de sarcină arheologică reprezintă actul administrativ emis în condițiile prezentei ordonanțe, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.*

(4) *Regimul de protecție a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.*

Art. 8.

(1) *Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și oficiile din subordinea sa au obligația să includă zonele de patrimoniu arheologic reperat, pe baza Repertoriului arheologic național, în planurile cadastrale și în hărțile topografice; lista cuprinzând aceste zone se preia de la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.*

(2) *Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, înregistrate în Repertoriul arheologic național, se includ în cadastrul de specialitate al zonelor protejate naturale și construite.*

Art. 10.

Bunurile mobile rezultate în urma descoperirilor arheologice întâmplătoare vor fi predate de către descoperitor, în termen de maximum 72 de ore, serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Art. 11.

Proprietarii terenurilor sunt scutiți de plata impozitului pe terenul agricol pentru suprafețele afectate de cercetările arheologice, pe întreaga durată a efectuării acestora.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse siturile arheologice, cu zonele de protecție aferente:

1. Toponimul „**Fântâna fetei**” („**Babakút**”). Punctul nu este înregistrat nici în RAN, nici în LMI.
2. Toponimul „**Mocirla**” („**Mociala**”, „**Mocsár**”). **RAN** înregistrează această descoperire cu codul 119812.02 și denumirea „așezarea eneolitică de la Șincai - Mocirla”;
3. Toponimul „**Patul dulce**” („**Édeságy**”). Punctul nu este înregistrat nici în LMI, nici în RAN;
4. Toponimul „**Școală**”. Punctul nu este înregistrat nici în LMI, nici în RAN;
5. Toponimul „**Vii**”. Punctul nu este înregistrat nici în LMI, nici în RAN;
6. Toponimul „**Cetatea păgânilor**” („**Pogányvár**”); **RAN** înregistrează această descoperire cu codul 119812.01 și denumirea „Situl arheologic de la Șincai - Cetatea Păgânilor”; Punctul este înregistrat în **LMI** 2015 (jud. Mureș) la nr. 211 cu codul MS-I-s-B-15431.

Lista coordonatelor siturilor arheologice și a zonelor de protecție ale acestora, se regăsește în Anexa 1.

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.

Pentru fiecare monument istoric înscris în LMI, se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu, indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a siturilor arheologice descrise anterior (pentru listele de coordonate – vezi Anexa2) indiferent dacă sunt clasate în LMI 2015 sau RAN și a zonelor de protecție aferente acestora, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- (1) în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- (2) intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;
- (3) intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;
- (4) intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

În teritoriul sitului arheologic și în zona sa de protecție se vor face intervenții numai după terminarea procedurilor de investigare, decizie și aprobare a măsurilor de protejare.

În cazul în care, prin măsurile de intervenție, se decide realizarea unor amenajări, este necesară semnalizarea siturilor și asigurarea măsurilor de protecție a acestora (pază).

Autorizație de construire sau de desființare este condiționată de obținerea unei aprobări administrative bazată pe o decizie științifică (Raport de săpătură sau Raport de supraveghere arheologică semnat de un arheolog atestat de Ministerului Culturii).

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, exploatări ale solului (carriere de piatră sau argilă), exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în L.M.I., se accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.

În zonele cu patrimoniu arheologic sunt admise procedurile arheologice, conform OMCC nr. 2392 / 06.09.2004. Costurile aferente procedurilor arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire / excavare.

Există 7 puncte cu patrimoniu arheologic reperat: nr. 1-7, în text, ale căror locații nu pot fi precizate cu certitudine.

Este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, să se solicite evaluare de teren și diagnostic arheologic pe teritoriul satului Șincai.

STANDARDE ȘI PROCEDURI ARHEOLOGICE (OMCC NR. 2392 / 06.09.2004)

Cercetarea arheologică preventivă este prioritară în cazul intervențiilor în zone cu patrimoniu arheologic și se realizează în cazul următoarelor intervenții / lucrări care afectează suprafața solului și subsolul:

a) construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol;

- b) în zonele cu patrimoniu arheologic reperat;
- c) indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților;
- d) indiferent de forma de proprietate a terenului;
- e) întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat;
- f) determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice.

Toate etapele cercetării arheologice, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona cercetată și se realizează numai pe baza unei autorizații.

Executantul cercetării arheologice redactează Raportul de cercetare arheologică preventivă, realizat conform Standardelor și Procedurilor arheologice, aprobate prin Ordinul Ministrului Culturii.

Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pentru siturile clasate în grupa A, se aprobă de către Comisia Națională de Arheologie.

Săpătura arheologică este operațiunea planificată de punere în practică a unui Proiect de cercetare cu obiective bine definite prin lucrări de teren neintruzive / intruzive și controlate, prin care se examinează, înregistrează și interpretează patrimoniul arheologic dintr-o zonă delimitată sau sit, aflate într-un teren ori sub luciul unei ape. Datele înregistrate, patrimoniul mobil recoltat și patrimoniul imobil rezultat prin săpătură sunt studiate, rezultatul fiind publicat în detaliu.

Scopul săpăturii arheologice este de a examina patrimoniul arheologic dintr-o anumită zonă sau sit, în contextul impus de obiectivele cercetării, cu scopul de a înțelege mai bine o înregistrare anterioară a aceluși patrimoniu (realizată prin evaluare teoretică sau de teren), de a analiza și interpreta rezultatele și de a le disemina cât mai larg posibil. Rezultatul final al acestei evaluări este Raportul de săpătură arheologică.

Săpătura arheologică poate fi necesară:

- în cadrul unui Proiect de cercetare arheologică care nu este generat de o amenințare specifică la adresa patrimoniului arheologic;
- ca parte a unui Studiu de Impact asupra Mediului;
- ca răspuns la o viitoare intervenție asupra solului care reprezintă o amenințare la adresa potențialului arheologic a unei zone delimitate sau a unui sit arheologic;
- ca parte a unui proces de amenajare a teritoriului (în cadrul legal stabilit de documentațiile de urbanism naționale, regionale, locale și/sau în stadiul elaborării acestora);
- în cazul unor procese naturale care pun în evidență bunuri de patrimoniu arheologic;
- ca urmare a unor acțiuni umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, inclusiv teledetecție, lucrări agricole și alte tipuri de lucrări / cercetări efectuate subteran sau subacvatic);
- ca urmare a lucrărilor de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatarea de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor – foraje și excavări – necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și alte lucrări;
- în cazul necesității elaborării de planuri de dezvoltare inițiate la nivel privat, local, regional, național sau internațional.

Supravegherea arheologică înregistrează patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrări de investiții publice sau private și poate propune, dacă este necesar, punerea în practică a unui proiect de săpătură arheologică. Supravegherea arheologică este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetare ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic. Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă.

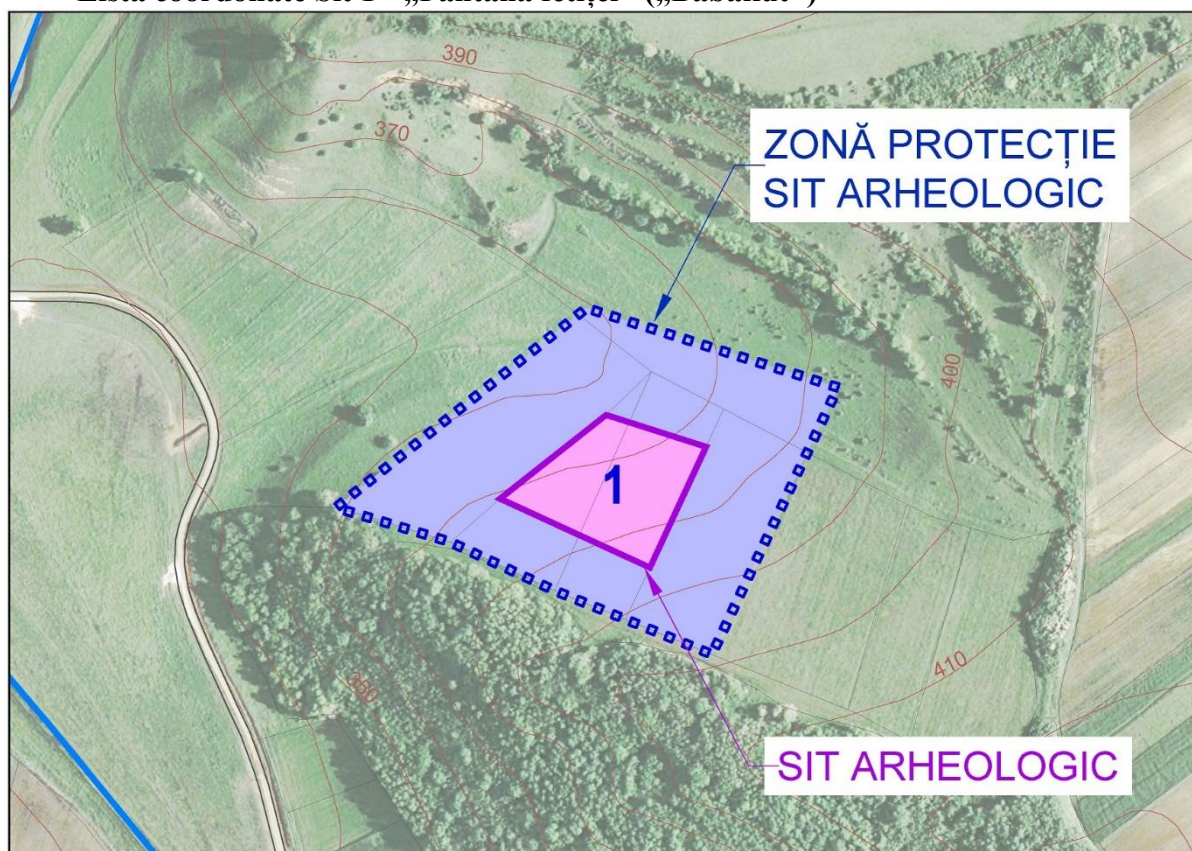
Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

Evaluarea arheologică de teren este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și / sau intruzivă ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată. În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren definește distribuția lor spațială, caracterul lor și starea de conservare, permițând o apreciere a valorii lor pe plan local, județean, regional, național sau internațional. Scopul evaluării de teren este pentru a aprecia dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.

Diagnosticul arheologic este un tip de evaluare a patrimoniului arheologic care ar trebui să preceadă orice intervenție asupra unui teren delimitat topografic sau într-un sit arheologic. Pe baza sa pot fi luate decizii importante asupra strategiilor aplicabile și în privința gestionării patrimoniului mobil și imobil, inclusiv prin motivarea necesității unei intervenții prin săpătură arheologică. Rezultatele acestor tipuri de evaluare sunt cele care formează baza unui proiect de săpătură sau supraveghere arheologică.

ANEXA 1 – LISTA COORDONATELOR LIMITELOR ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE PENTRU: MONUMENTE, SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Listă coordonate Sit 1 - „Fântâna fetei” („Babakút”)



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

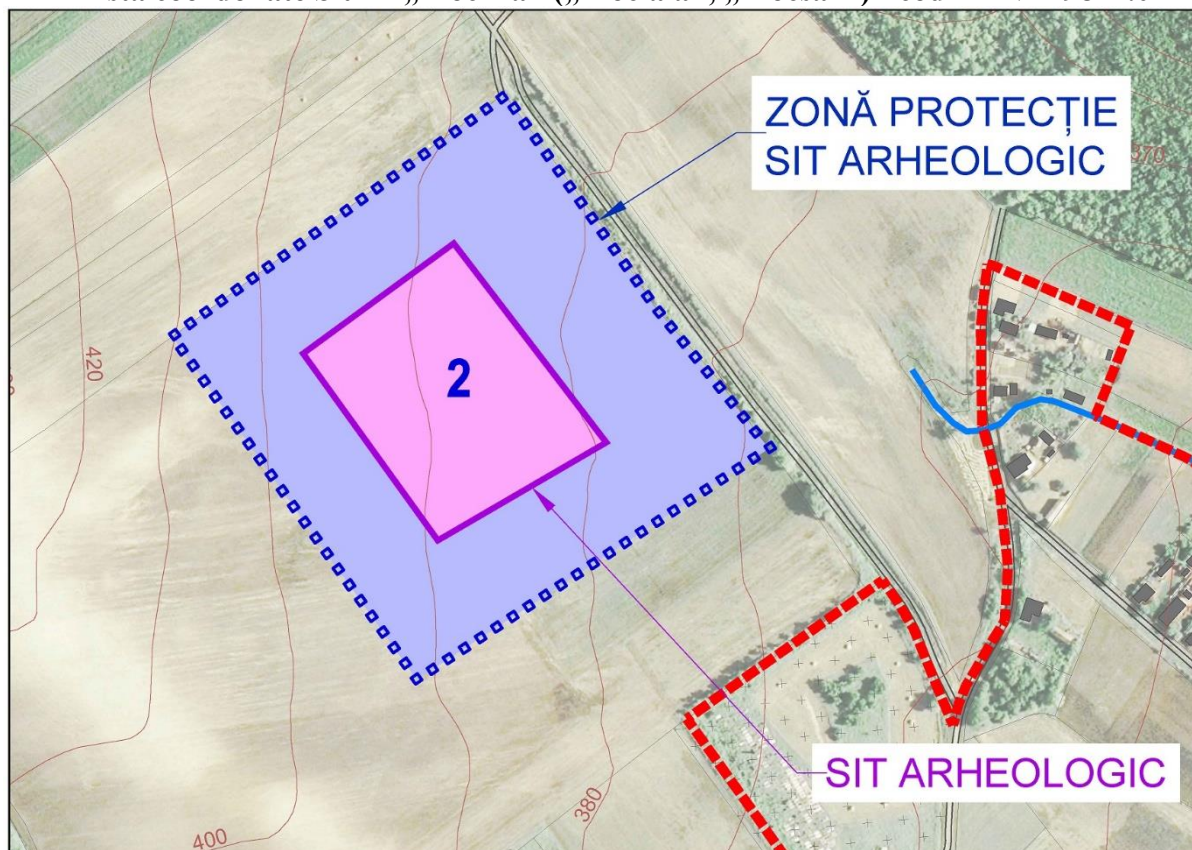
Listă coordonate sit 1:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=452162.2280 Y=573876.6760 | 3. X=452185.0285 Y=573797.1487 |
| 2. X=452214.3032 Y=573860.0880 | 4. X=452107.0190 Y=573833.0010 |

Listă coordonate zonă de protecție a sitului 1:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=452152.0008 Y=573932.3392 | 4. X=452135.4985 Y=573785.1346 |
| 2. X=452282.9969 Y=573890.9736 | 5. X=452080.3286 Y=573810.7362 |
| 3. X=452217.3454 Y=573751.8848 | 6. X=452021.4574 Y=573828.3617 |

Listă coordonate Sit 2 - „Mocirla” („Mociala”, „Mocsár”) - cod RAN 119812.02



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

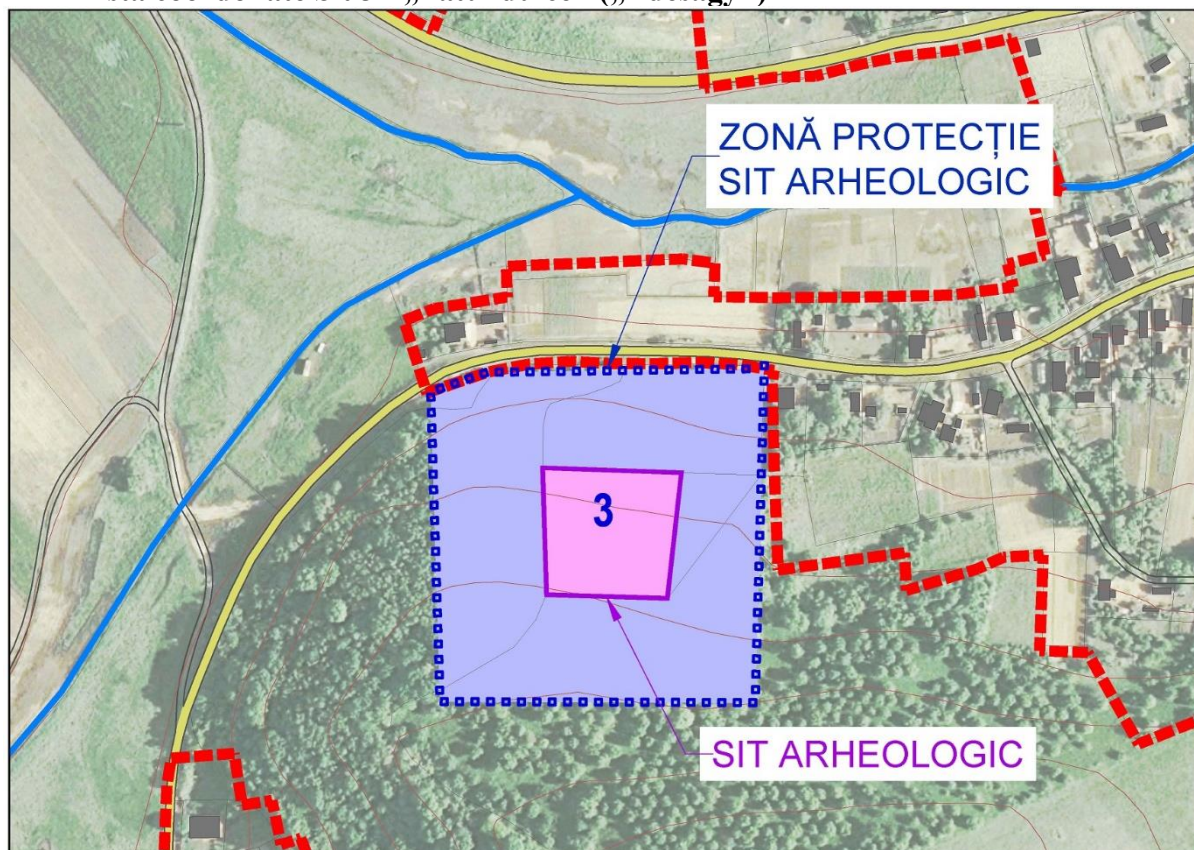
Listă coordonate sit 2:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=452719.0610 Y=573674.0910 | 3. X=452710.8030 Y=573519.4650 |
| 2. X=452798.5230 Y=573570.4620 | 4. X=452640.6160 Y=573616.7740 |

Listă coordonate zonă de protecție a sitului 2:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=452572.5507 Y=573625.6696 | 4. X=452883.1878 Y=573567.4152 |
| 2. X=452745.9113 Y=573751.0211 | 5. X=452699.8982 Y=573447.1327 |
| 3. X=452823.9759 Y=573640.9679 | |

Listă coordonate Sit 3 - „Patul dulce” („Édeságy”)



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

Listă coordonate sit 3:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=452587.0652 Y=572816.8650 | 3. X=452643.9347 Y=572757.4582 |
| 2. X=452650.2916 Y=572814.6882 | 4. X=452588.8485 Y=572759.0754 |

Listă coordonate zonă de protecție a sitului 3:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=452536.0553 Y=572851.4678 | 4. X=452683.9300 Y=572709.9597 |
| 2. X=452561.6591 Y=572860.3471 | 5. X=452540.3243 Y=572710.4783 |
| 3. X=452688.0782 Y=572862.0451 | |

Listă coordonate Sit 4 - „Școală”



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

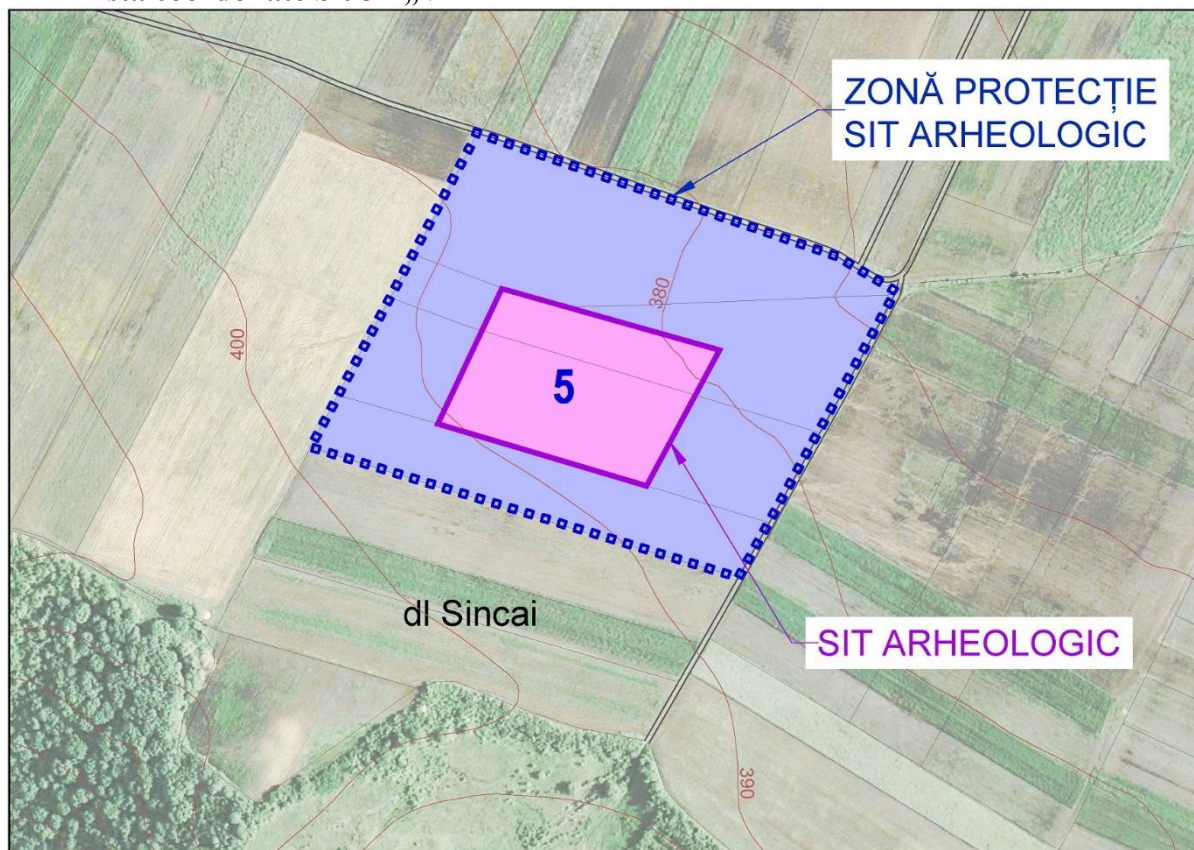
Listă coordonate sit 4:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=453090.9300 Y=573100.2710 | 4. X=453129.4760 Y=573077.3986 |
| 2. X=453112.0582 Y=573137.5438 | 5. X=453141.5296 Y=573068.1242 |
| 3. X=453152.9822 Y=573111.1647 | 6. X=453132.2974 Y=573043.2345 |

Listă coordonate zonă de protecție a sitului 4:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=453068.6519 Y=573050.9469 | 4. X=453175.3270 Y=573105.6962 |
| 2. X=453082.2499 Y=573102.3708 | 5. X=453146.6570 Y=573064.1790 |
| 3. X=453107.6719 Y=573145.3162 | 6. X=453135.6547 Y=573039.0830 |

Listă coordonate Sit 5 - „Vii”



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

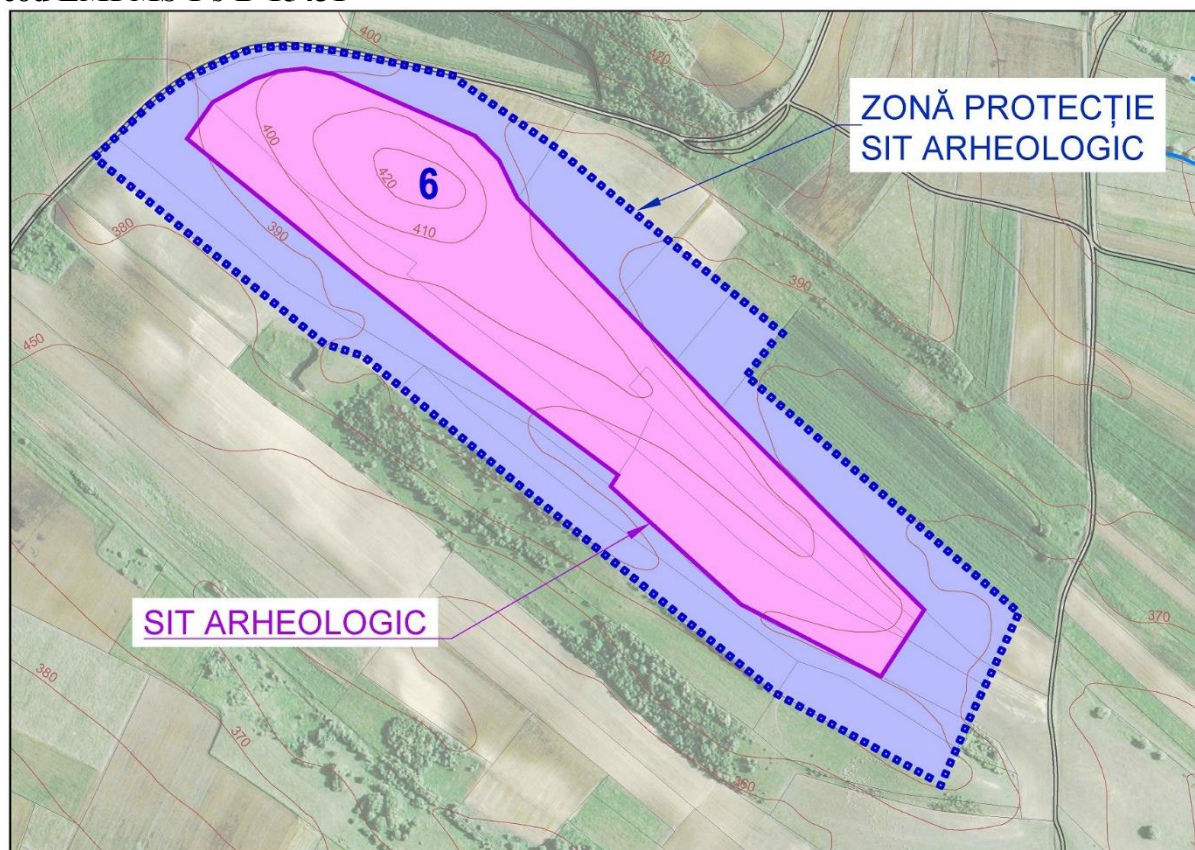
Listă coordonate sit 5:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=453550.5410 Y=573976.3710 | 3. X=453635.3240 Y=573860.9568 |
| 2. X=453678.1400 Y=573940.4300 | 4. X=453513.0894 Y=573897.2558 |

Listă coordonate zonă de protecție a sitului 5:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. X=453536.1599 Y=574067.4476 | 4. X=453689.1409 Y=573807.3403 |
| 2. X=453746.7986 Y=573995.4045 | 5. X=453438.5602 Y=573883.6167 |
| 3. X=453781.3995 Y=573974.8813 | |

Listă coordonate Sit 6 - „Cetatea păgânilor” („Pogányvár”), cod RAN 119812.01, cod LMI MS-I-s-B-15431



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

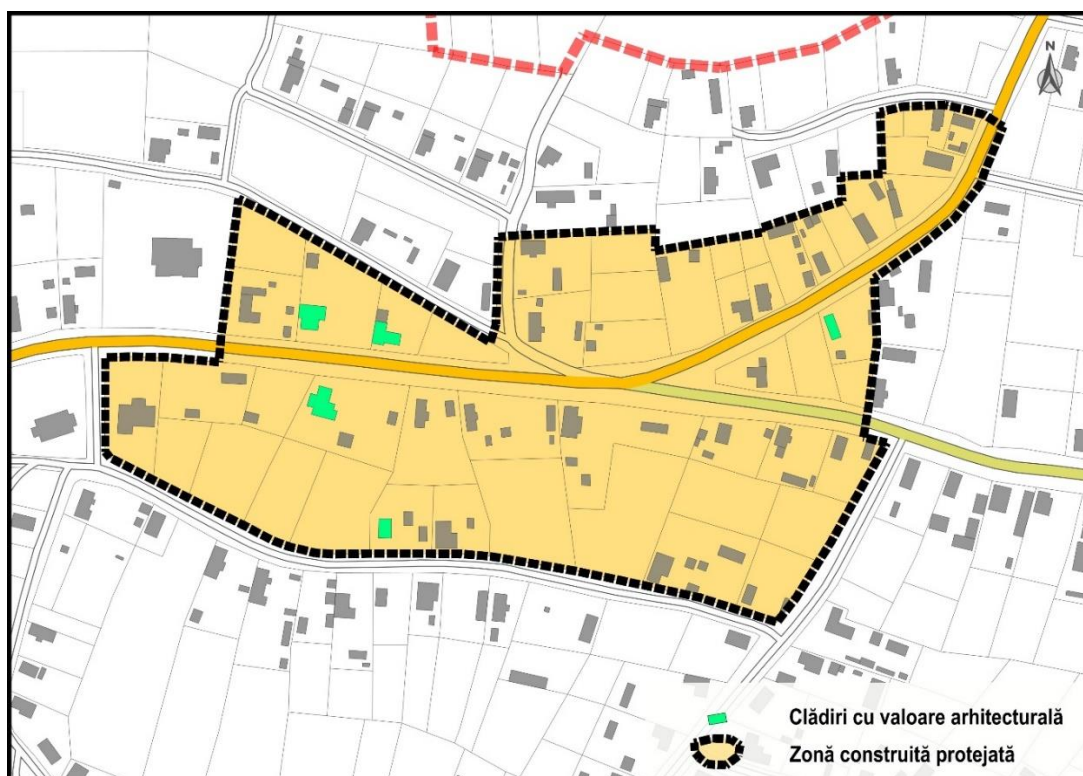
Listă coordonate sit 6:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=452133.9990 Y=571671.9129 | 9. X=452624.4156 Y=571179.1135 |
| 2. X=452155.7323 Y=571674.0656 | 10. X=452510.4727 Y=571237.8104 |
| 3. X=452179.2278 Y=571669.3687 | 11. X=452404.5490 Y=571333.8192 |
| 4. X=452294.0863 Y=571619.1760 | 12. X=452410.4758 Y=571342.9937 |
| 5. X=452313.3960 Y=571599.8754 | 13. X=452275.6844 Y=571443.2181 |
| 6. X=452328.7023 Y=571568.1997 | 14. X=452202.9767 Y=571500.6887 |
| 7. X=452494.3603 Y=571397.3561 | 15. X=452059.7517 Y=571616.8019 |
| 8. X=452659.6769 Y=571233.4053 | 16. X=452080.5469 Y=571646.4713 |

Listă coordonate zonă de protecție a sitului 6:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=451984.5262 Y=571601.7274 | 12. X=452452.4744 Y=571533.1191 |
| 2. X=452171.2250 Y=571450.1077 | 13. X=452357.3112 Y=571611.3003 |
| 3. X=452203.0901 Y=571439.9156 | 14. X=452274.0453 Y=571668.6914 |
| 4. X=452332.6348 Y=571332.7110 | 15. X=452214.6814 Y=571681.5050 |
| 5. X=452539.5248 Y=571165.0158 | 16. X=452176.3176 Y=571688.9896 |
| 6. X=452673.4192 Y=571091.5055 | 17. X=452147.0398 Y=571692.1124 |
| 7. X=452695.5797 Y=571142.7087 | 18. X=452124.5066 Y=571691.4829 |
| 8. X=452716.3008 Y=571186.5188 | 19. X=452111.0823 Y=571689.4732 |
| 9. X=452736.7042 Y=571230.8648 | 20. X=452097.0949 Y=571684.4684 |
| 10. X=452515.0146 Y=571423.8622 | 21. X=452060.0230 Y=571666.7481 |
| 11. X=452542.8780 Y=571459.6198 | 22. X=452028.1997 Y=571643.3517 |

Listă coordonate zonă construită protejată propusă – sat Șincai



Sursa: Planșă proprie, Eco Maps

Listă coordonate zonă construită protejată:

1. X=453967.6343 Y=573004.8914	28. X=453623.1896 Y=572958.8105
2. X=453976.6968 Y=573011.2100	29. X=453606.4980 Y=572959.0221
3. X=453991.7774 Y=573023.4153	30. X=453595.9982 Y=572958.6308
4. X=454003.9445 Y=573039.5193	31. X=453596.0021 Y=572914.6577
5. X=454006.2918 Y=573046.3981	32. X=453598.1744 Y=572911.9683
6. X=454014.4036 Y=573066.1718	33. X=453634.6059 Y=572893.2909
7. X=454005.3341 Y=573071.9621	34. X=453659.9024 Y=572880.7529
8. X=453987.4925 Y=573076.2825	35. X=453674.1860 Y=572873.2400
9. X=453968.0092 Y=573075.5639	36. X=453681.1248 Y=572870.6613
10. X=453957.0620 Y=573073.0237	37. X=453694.0155 Y=572867.5360
11. X=453958.0760 Y=573044.2456	38. X=453702.3525 Y=572867.0620
12. X=453938.5840 Y=573042.9515	39. X=453720.3240 Y=572867.3020
13. X=453939.3174 Y=573031.5166	40. X=453761.2418 Y=572867.2372
14. X=453901.3118 Y=573018.9954	41. X=453775.8023 Y=572865.9558
15. X=453901.6796 Y=573016.8845	42. X=453793.5577 Y=572862.8871
16. X=453852.2473 Y=573008.2710	43. X=453815.4700 Y=572859.1000
17. X=453852.4607 Y=573018.5504	44. X=453845.9000 Y=572852.7500
18. X=453787.4258 Y=573015.4667	45. X=453873.1375 Y=572846.7398
19. X=453779.1884 Y=573014.8186	46. X=453908.9322 Y=572835.2824
20. X=453778.0592 Y=572974.1377	47. X=453917.6532 Y=572846.3246
21. X=453775.5341 Y=572965.6852	48. X=453934.4024 Y=572873.0684
22. X=453725.2755 Y=572995.3935	49. X=453960.1367 Y=572918.8798
23. X=453672.6523 Y=573025.5275	50. X=453949.3571 Y=572921.5385
24. X=453658.1062 Y=573032.6222	51. X=453951.4880 Y=572934.4434
25. X=453650.0763 Y=572969.5766	52. X=453955.6061 Y=572965.5335
26. X=453648.8756 Y=572956.4970	53. X=453954.3751 Y=572995.6469
27. X=453630.9546 Y=572958.1421	

ANEXA 2 – CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ

Sat Șincai, nr. 70



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Șincai, nr. 10



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Șincai, nr. 181



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Șincai, nr. 182



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Șincai, nr 183



Sursa: Google Maps

Sat Șincai, nr. 224



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Șincai, nr. 202



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Șincai, nr. 288



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Lechincioara, nr. 35



Sursa: Foto teren, Eco Maps

ANEXA 3 – DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor și ale subsolurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANȚ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procedurale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, a podurilor neutilizabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- CONSTRUCȚII PROVIZORII = Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.
- DOMENIU PUBLIC = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor, cuvele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ- teritoriale județ/municipiu).
- EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau

juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- **I.M.M.-** întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 49 angajați;
- unități mijlocii – între 50 și 249 angajați;
- unități mari – peste 250 angajați.

- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.

- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă
- punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă;
- streășina lucarnelor.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.

- **MOBILIER URBAN** = Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse terasele descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, platformele scărilor de acces și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streășini, copertine etc. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- RAZA DE SERVIRE = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii.
- REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM = Document aprobat de Guvernul României prin *HG nr. 525/ 1996* (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 și republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.
- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, cluburi, biblioteci de cartier, comerț alimentar și nealimentar, prestări servicii etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.