REACTUALIZARE P.U.G. și R.L.U. COMUNA CHINTENI

județul CLUJ

|  |
| --- |
| REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  LOCALITATEA  DEUȘU |

|  |  |
| --- | --- |
| COLECTIV DE ELABORARE : | dr.arh. Radu Spânu  arh. Smaranda Spînu  arh. Călin Șerban Spânu  S.C. TRIARH S.R.L. CLUJ |
| Reambulare topografica: | Răzvan Petrișor,Bogdan Moldovan  S.C. SIGMATOPO SRL |
| Zonare geotehnica: | S.C. CIRUS S.R.L. |
| Retele apă : | S.C. PROGIR S.R.L. |
| Retele canalizare: | S.C. INTEL GDS S.R.L. |

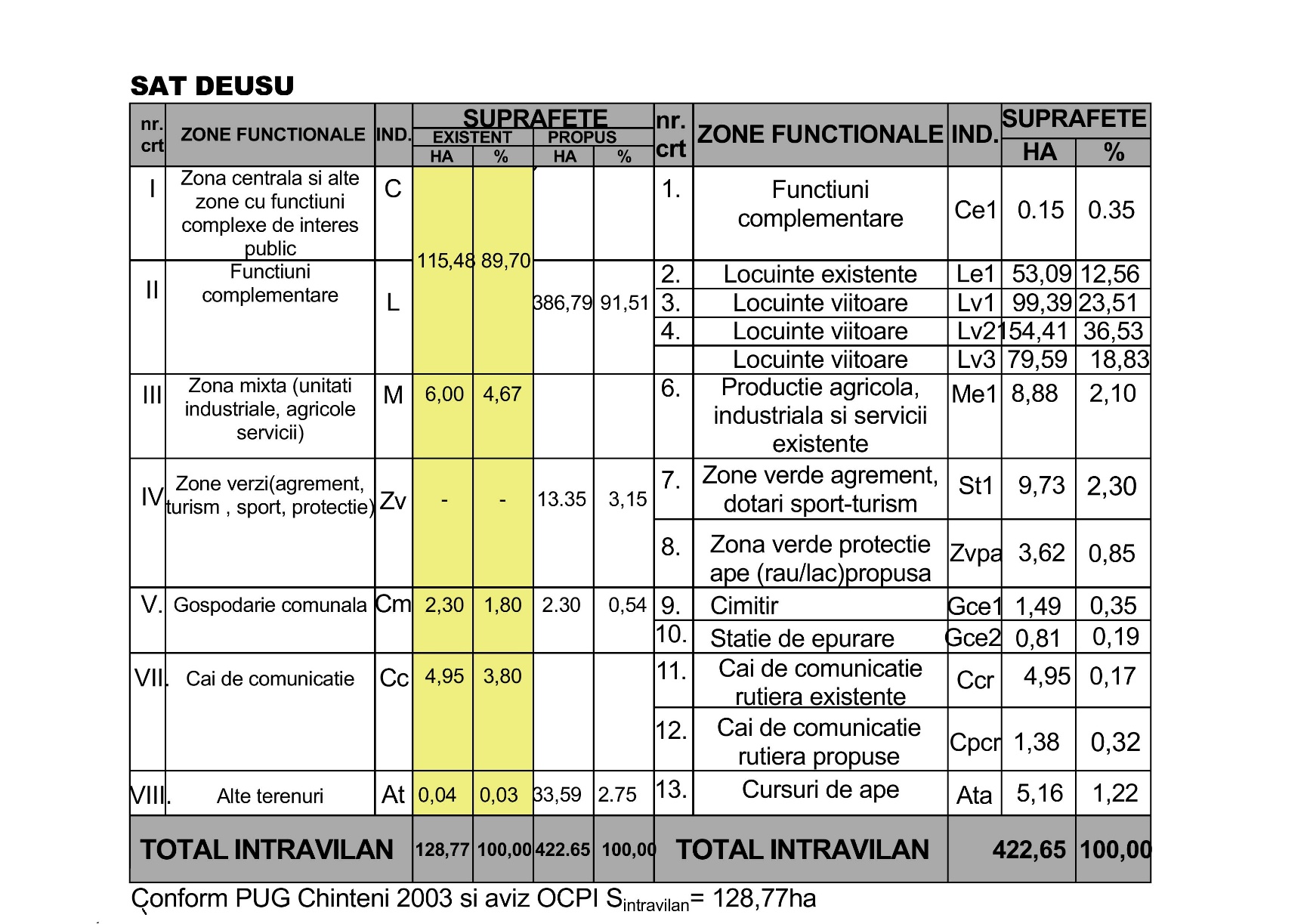
2017

CUPRINS:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Art. | CONȚINUT | Pg. |
| Cap.I. Principii generale | |  |
| 1. | Rolul R.L.U. |  |
| 2. | Baza legală a elaborării |  |
| 3. | Domeniul de aplicare |  |
| Cap.II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor | |  |
| 4. | Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit |  |
| 5. | Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public |  |
| 6. | Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii |  |
| 7. | Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii |  |
| 8. | Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară |  |
| 9. | Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor |  |
| 10.. | Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri |  |
| Cap.III. Zonificarea funcțională | |  |
| 11. | Zone și subzone funcționale |  |
| Cap. IV. prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan | |  |
| Cap. V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan | |  |
| Cap. VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ | |  |

Cap. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ / U.T.R.

BILANȚ TERITORIAL



**11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERIRORIALE DE REFERINȚĂ**

* Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

(1) functiunile dominante admise cu sau fără conditionari;

(2) regimul de construire (continuu, discontinuu);

(3) înaltimea maxima admisa. Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

* Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului : respectiv situarea intr-o zona protejata (zona protejata habitat cu identitate culturala valoroasă).

**ZONIFICARE FUNCTIONALĂ / ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**

|  |
| --- |
| **ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC** |

**C –** zona ocupă 0,15 hareprezentând 0,35% din teritoriul intravilan al localității; cuprinde 1 subzonă: un spațiu al Primăriei, școala generală, grădinița și policlinica; se propun lucrări de modernizare / extindere a clădirii existente / Sediu al Primăriei și organizarea spațiilor de parcare;

|  |
| --- |
| **ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** |

L - zona locuintelor si functiunilor complementare : ocupă386,79 ha, adică 91,51% din teritoriul intravilan și cuprinde gospodăriile existente și terenurile pentru care există solicitări de construire de locuințe; Este compusă din 4 subzone:

* **Le1:** locuințe existente cu o suprafață de 53,09 ha, adică 12,56 % din teritoriul intravilan; este o zonă fără restricție de construire;
* **Lv:** locuințe viitoare cu o suprafață de 233,39 ha, adică 78,95% din teritoriul intravilan și conține 3 subzone/UTR:
* **Lv1 -** locuințe viitoare cu o suprafață de 53,09 ha adică 12,56 % din teritoriul intravilan
* **Lv2 –** locuințe viitoare cu o suprafață de 154,41ha, adică 36,53 % din teritoriul intravilan
* **Lv3** - locuințe viitoare cu o suprafață de 79,59 ha, adică 18,83% din teritoriul intravilan

Subzona Lv este omogenă din punct de vedere al condițiilor; se instituie interdicție temporară de construire până la elaborare/aprobare a unor planuri urbalistice de zonă (parcelare, echipare).

|  |
| --- |
| **ZONA MIXTĂ: UNITĂȚI AGRICOLE ȘI INDUSTRIALE, SERVICII** |

**M -** zona ocupă 8,88 hareprezentând 2,10 % din teritoriul intravilan al localității; cuprinde 1 U.T.R.:

**Me1 –** producție agricolă, industrial și servicii existente.

|  |
| --- |
| **ZONE VERZI, AGREMENT, SPORT, TURISM, ZONE DE PROTECȚIE** |

Zv - zona ocupă 13,35 hareprezentând 3,15% din teritoriul intravilan al localității; cuprinde 2 U.T.R.:

* **St1** : zona verde, agreement, dotări, sport, turism;
* **Zvpa** – zonă verde de protecție râu propusă;

|  |
| --- |
| **GOSPODĂRIE COMUNALĂ** |

Cm - zona ocupă 2,30 hareprezentând 0,54% din teritoriul intravilan al localității;

cuprinde 2 U.T.R.:

* **Gce1 –** cimitirul existent,
* **Gce2 –**stația de epurare

|  |
| --- |
| **CĂI DE COMUNICAȚIE** |

Cc – căi de comunicație – ocupă o suprafață de 6,33 ha adică 0,49% din intravilanul localității; cuprinde 2 U.T.R.:

* **Ccr –** căi de comunicație rutieră existente;
* **Cpcr –** căi de comunicație rutieră propuse,străzi propuse pe trasee noi.

|  |
| --- |
| **ALTE TERENURI** |

At - – ocupă o suprafață de 5,16 ha adică 1,22 % din suprafața cuprinsă în intravilanul localității; cuprinde 1 U.T.R.:

* **Ata –** cursurile de ape;

**NOTA:**

Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

|  |
| --- |
| PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ |

**1. ZONE PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

1.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor Legii nr. 18/1991 corelata cu prevederile Legii nr. 50/1991 si anume : pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole).

1.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

- De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte. Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

1.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art. 5 din R.G.U. in conditiile respectari Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera. - Cabanele si alte constructii si amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Turismului.

1.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului , delimitate conform legii , se supune art. 6 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

- In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

1.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apă se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor. Nu au fost prevazute zone construibile care sa afecteze cursurile de apa si s-a respectat zona de protectie fata de albiile minore ale cursurilor de apa.

1.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevazute in art. 8 din R.G.U. si anume :

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor in rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului si Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor.

**REGLEMENTARI**

2.1. **Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele protejate din punct de vedere al monumentelor istorice** se realizeaza astfel: Interventiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006:

1. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta locala (B) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National - Cluj;

2. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta nationala (A) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii si Cultelor. Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. ***Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia.***

In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii

- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

**2.2. Interventiile in siturile arheologice** reperate sau cu potential se vor face conform prevederilor Ordonantei nr. 43 din 30.01.2000 :

1. In cazul zonelor cu potential arheologic cunoscut si cercetat, regimul de protectie este reglementat de legislatia in vigoare privitoarela protejarea monumentelor istorice si a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural national;

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate si instituite conform legii, beneficiaza de protectia acordata zonelor protejate, precum si de masurile specifice de protectie prevazute de respectiva ordonanta;

3. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator ( ca urmare a factorilor naturali sau a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, in vederea cercetarii si stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioada ce nu poate depasi 12 luni, regimul de protectie pentru bunurile arheologice si zonele cu potential arheologic;

4. In cazul zonelor cu potential arheologic este necesara o cercetare arheologica in vederea inregistrarii si valorificarii stiintifice a acestora;

5. Sapatura arheologica si activitatile umane intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia emisa de Ministerul Culturii, in conditiile legii;

6. Utilizarea detectoarelor de metale in situri arheologice, in zonele de interes arheologic prioritar si in zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisa numai pe baza autorizarii prealabile emise de Ministerul Culturii;

7. Pana la descarcarea de sarcina arheologica terenul care face obiectul cercetarii este protejat ca sit arheologic, conform legii;

8. Autorizarea lucrarilor de construire sau desfiintare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe plansele prezentului PUG se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii;

9. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator, pana la descarcarea de sarcina arheologica, autorizarea de construire se suspenda sau, dupa caz, primarul localitatii dispune intreruperea oricarei alte activitati, in conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, si se instituie regimul de supraveghere sau sapatura arheologica .

**3. ZONE DE PROTECTIE SANITARA – REGLEMENTARI**

Zona de locuit este prevazut sa fie protejată de zonele producatoare de disconfort sau periculoase din punct de vedere al protectiei sanitare. Astfel au fost rezervate zone de protectie dimensionate conform normelor si prevazute in general cu plantatii de protectie :

- pentru cimitire - 100,00 m

- dispensar veterinar - 30,00 m

- gospodarie de apa - 20,00 m

- rezervor de apa - 15,00 m

- statie de epurare - 300,00 m

Daca se doreste autorizarea unor constructii noi in cadrul acestor zone de protectie , se va face numai dupa intocmirea unui studii de impact pentru sanatatea populatiei si avizat de catre Directia de Sanatate Publică.

**4. DREPTUL DE PARCELARE**

**SECTIUNEA I: BAZA LEGALA SI DEFINIREA UNOR TERMENI**

**Articolul 1:**

1. Prin parcelare se intelege operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate , care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.

2. Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi , spatii publice , retele tehnico-edilitare) si loturi – parti private apartinand unor proprietari diferiti.

3. Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie , a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutiile care il greveaza) ale acestuia ;

**SECTIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELARILOR NOI**

In noile parcelari sau in extinderile de intravilan unde sunt marcate strazi noi prin prezentul PUG inainte de autorizarea constructiilor este obligatorie intocmirea unui PUZ de parcelare care sa fie redactat pe o ridicare topo actualizată - PUZ care va reglementa pozitia exacta a strazilor, racordarea la retelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ- uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevazuti prin prezentul PUG, precum Hmax, POT, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii la strada, cu exceptia prevederilor legale care permit aceste interventii.

**ARTICOLUL 2**

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan , dacă :

1. terenul se afla in intregime sau in parte intr-o zona construibila;

2. pentru fiecare portiune de teren se aplica prevederile zonei si ale unitatilor teritoriale prevazute in prezentul regulament;

3. asezarea si natura terenului permite construirea in mod igienic, eficient si dupa normele de siguranta si rezistenta in vigoare .

**ARTICOLUL 3**

Conform O.U.G. nr. 7/2011 , certificatul de urbanism este obligatoriu pentru adjudecarea prin licitatie a lucrarilor de proiectare si de executie a lucrarilor publice , precum si pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare , respectiv de dezmembrare a bunurilor imobile in cel putin 3 parcele.

**ARTICOLUL 4**

1. Sunt interzise parcelarile prin care se obtin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe strazi, unde nu exista sau nu sunt prevazute retele de apa potabila si canalizare pentru evacuarea apelor uzate;

2. Se poate totusi admite pacelarea acestor terenuri daca proprietarul executa sau plateste costul executarii racordarii lucrarilor edilitare ale parcelarii la acelea ale localitatii, conform conditiilor cerute de societatile care administreaza retelele publice de alimentare cu apa si canalizare in zona respectiva, sau de Regia Apele Romane si Agentia de Protectia Mediului;

3. Pe strazile unde nu exista conducte pentru alimentare cu apa potabila si canalizare si unde nici nu urmeaza a se executa de catre Primarie sau particulari lucrari de racordare la retelele localitatii, se poate totusi autoriza, cu avizul Agentiei de Protectia Mediului, parcelari cu parcele cu suprafata minima de 1500 mp. In acest caz trebuie sa se execute de catre parcelator lucrari locale separate pentru fiecare parcela in parte, care sa asigure alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrari se va cere in prealabil avizul Regiei Apele Romane si al Agentiei de Protectie a Mediului;

4. Daca ulterior executarii parcelarilor in conditiile de mai sus, se vor infiinta pe strada respectiva canalizarile necesare - fie de catre Primarie, fie de catre proprietar/parcelator – acestia din urma vor putea reduce prin divizare suprafata parcelelor de 1500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai dupa ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apa si canal pentru aleile si strazile nou create prin parcelare.

**ARTICOLUL 5**

Principali factori care influienteaza dimensiunile parcelelor sunt :

- conditiile cadrului natural - functiunea principala a zonei in care sunt amplasate

- folosinta terenului parcelelor

- regimul de amplasare a constructiilor pe teren

- accesul pe parcele

- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare

Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, deschiderea la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafete, ele trebuind sa fie respectate fiecare in parte .

**1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE**

a. deschidere la strada - min. 20,00 m b. suprafata minima a parcelei - 800 mp

**2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

***a. deschidere la stradă***

- min. 8,00 m pentru locuințe insiruite

- min. 12,00 m pentru locuințe cuplate

-min.15,00m pentru locuințe izolate

***b. suprafata minima a parcelei***

- min 150 mp pentru locuințe insiruite

- min 200 mp pentru locuințe cuplate

-min.300mp pentru locuințe isolate.

**3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI**

**AGROTURISTICE**

in vederea evitarii supraaglomerarii si a fragmentarii excesive a peisajului natural

a. deschidere la strada - min. 20,00 m

b. suprafata minima la strada - min. 1000 mp

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendicularei pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament .

**4. ADANCIMEA PARCELEI**

trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile de mai sus .

**ARTICOLUL 6**

1. La o parcelare cu un numar mai mare de 10 loturi, o cincime din numarul total al loturilor pot beneficia de toleranta de 25 % pentru suprafata si numai daca configuratia terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

2. Se admite asezarea parcelelor pe doua randuri, unele la alinierea strazii si altele spre fundul parcelei, daca fiecare parcela de fund are cate o trecere libera, separata, spre drumul public, in deplina proprietate, cu latimea minima de 5 m si cu o adancime de max. 30m, din alinierea strazii;

**SECTIUNEA IV : STRAZI SI ALEI CAROSABILE IN PARCELARILE NOI**

**ARTICOLUL 7**

1. Orice parcelare in care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie sa aiba cel putin o strada deschisa la ambele capete;

2. Strazile sau aleile vor indeplini conditile aratate in aliniatele urmatoare;

3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim doua benzi de circulatie;

4. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat in plansele de „Reglementari – Cai de comunicatie”;

5. Pentru a fi construibile, o proprietate cu adancime mare se poate dezmembra in maxim doua parcele, una la alinierea strazii si alta catre fund, cu conditia ca parcela de fund sa aiba un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;

6. Fundaturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea strazii pana in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incat sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;

7. Pe cat e posibil se va evita ca o artera de mare circulatie sa fie intreupta prea des de astfel de strazi provenite dintr-o parcelare .

**ARTICOLUL 8**

1. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, piete si treceri spre parcele in conditiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar.

2. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de 70 000 mp –– in afara indeplinirii celorlalte conditii de parcelare, trebuie sa se prevada pe langa terenul necesar deschiderii strazilor, o suprafata de teren pentru scopuri publice (comert, scoala, biserica, terenuri de sport, etc) . Aceasta suprafata va fi de minim 5 % din intinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata intre 50000 si 200000mp si de min. 7 % pentru terenurile in suprafata mai mare de 200000mp .

**SECTIUNEA V : UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELARILOR**

**ARTICOLUL 9**

1 Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati in indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate intr-o coerenta de caracter arhitectural, astfel incat toate cladirile sa apara ca un intreg armonios;

2 Sunt exceptate parcelarile anterioare, cu aprobari anterioare intrarii in vigoare a prezentului Regulament si in care nu s-au prevazut asemenea dispozitiuni;

3 Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar indestulator de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si ambientarea lui cu **plantatii si elemente de mobilier urban.**

**6. OBSERVATII**

6.1. La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan se vor avea in vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI , MDRT pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului prin care se reglementeaza distantele minime de amplasare a constructiilor fata de obiectivele cu caracter special.

6.2. Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale retelelor tehnico-edilitare si a cailor de comunicatie. Nu se emit autorizatii de construire in zonele rezervate pentru extinderea/ modernizarea cailor de comunicatie. Terenul aferent cailor de comunicatie nou propuse, va trece in domeniul public al localitatii.

6.3. Autorizarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisa (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

6.4. In scopul protejarii imaginii spatiului public, autoritatile locale vor urmari evitarea:

amplasarii spre strada a anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;

amplasarii spre strada a depozitelor si a constructiilor anexe;

amplasarii constructiilor cu fatada posterioara spre strada;

folosirii culorilor de tencuiala si finisaje care sa degradeze imaginea strazii etc.

**ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**

**ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

**CAPITOLUL 1 –**

**GENERALITATI**

**Articolul 1**

- Zona centrală și celelalte zone cu funcțiuni complexe de interes public cuprind institutii si servicii de interes general este alcatuita din:

• constructii administrative

• constructii comerciale

• constructii de cultura

• constructii de invatamant

• constructii de sanatate (policlinică și dispensar veterinar)

**Articolul 2**

– Functiunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general , compusa din: - institutii publice de interes general;

**Articolul 3**

– Functiunile complementare admise sunt: - activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

**CAPITOLUL 2**

**– UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 4**

– UTILIZARI ADMISE **C**

- institutii publice de interes general;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;

- servicii profesionale si sociale;

- comert: piata, targ;

- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;

**Articolul 5**

**– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

**Articolul 6**

**– UTILIZARI INTERZISE**

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;

- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;

- depozitare en-gros;

- platforme de precolectare a deseurilor;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

**Articolul 7**

**– INTERDICTII TEMPORARE**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare pana la realizarea acestora.

**Articolul 8**

**– INTERDICTII PERMANENTE**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse;

**CAPITOLUL 3**

**– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru: - pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura. - păstrarea si ameliorarea cadrului arhitectura l- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii - pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Articolul 9**

**– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

• pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire

• pentru constructii comerciale se recomanda insoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fatadelor lungi vitrate catre est si vest

• pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est

• pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

**Articolul 10**

**– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

**Articolul 11**

**– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

**Articolul 12**

**– AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;

- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale percelelor pana la o distanta maxima de 15,00 m, cu conditia respectarii distantei de 3,00 m fata de limita posterioara;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri;

- in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim 2,00 m, conform Codului Civil;

- in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar fata de cealalta limita laterala de 3,00 m conform Codului Civil;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m; - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10,00 metri.

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Articolul 13**

**– ACCESE CAROSABILE: C**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de 4,00 m intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;

- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

**Articolul 14**

**– ACCESE PIETONALE: C**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Articolul 15**

**– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE C**

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- pentru constructiile apartinand altor categorii decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

• prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);

• mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;

• construiasca noi retele.

**Articolul 16**

**– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Articolul 17**

**– PARCELARE**

- pentru functiunea dominanta (institutii si servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri in module avand suprafata minima de 800 mp si o deschidere la strada de minim 20.00 metri;

- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

• accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

• echipare cu retele tehnico-edilitare;

• forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament. - pentru cladirile apartinand functiunii dominante:

• se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

• pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG; - pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):

• in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;

• pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

**Articolul 18**

**– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim P+2E (Hcoama = 12 m), cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;

**Articolul 19**

**– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;

- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare; - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; - orice interventie asupra uneia din costructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Cluj.

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

**Articolul 20**

**– PARCAJE**

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei institutii si servicii de interes general) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;

- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993

- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

**Articolul 21**

**– SPATII PLANTATE**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

**Articolul 22**

**– IMPREJMUIRI**

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;

- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max 1,80 m.

**CAPITOLUL 4**

**– POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 23**

**– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) =35%**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protecție, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor

**Articolul 24**

**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) =1,1**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent. Conform tabel de mai jos

|  |
| --- |
| ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE |

**CAPITOLUL 1**

**– GENERALITATI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut (subzone), diferentiate din urmatoarele puncte de vedere:

(a) functional:

- caracterul locuintelor: individuale permanente, locuinte individuale ocazionale

- caracterul tesutului: omogen rezidential cu echipamente publice aferente, mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni

- comerciale, servicii, mica productie manufacturiera, mica productie agricola de subzistenta;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:

- rezultat din evolutia localitatii in timp,

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitatii pe terenuri agricole (prin operatiuni simple de topometrie sau prin operatiuni urbanistice);

- configuratia in raport cu spatiul stradal:

- spontan ordonata in raport cu traseul liber (rezultat din evolutia in timp) al strazilor, datorita efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare; - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite fie de tip strapungeri (noi strazi si piete ale tramei majore sau strazi / fundaturi care valorifica pentru constructii miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari sau din noile mari ansambluri;

- diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe);

- volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), inaltime mica (P), medie (P-P+1+M niveluri), mare (peste P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperis); - spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice, discontinuu (vizibil accidental – in cazul fronturilor continue);

(c) vechime: exprimand atat capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire, cat si starea de viabilitate (uzura fizica a cladirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag in probabilitatea necesitatii reabilitarii sau reconstructiei acesteia);

(d) calitatea constructiei: definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, zonele de locuit pot fi incluse in zona protejata datorita valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre. Prevederile prezentului regulament sustin evolutia comunei, prin:

- mentinerea zonelor bine constituite cu cresterea coerentei in cazul interventiilor punctuale - reconstructia zonelor insalubre prin operatiuni de comasare si relotizare

- extinderea pe terenuri neconstruite, intra si extravilane, a unui nou cartier de locuinte individuale si colective mici pe baza unor operatiuni funciare

– parcelare / reparcelare –

**Articolul 1**

**- Zona de locuinte este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:**

Le - subzona locuintelor existente si functiunilor complementare cu P+1+M niveluri

Lv - subzona locuintelor viitoare si functiunilor complementare cu P+1+M, P+2 – P+4 niveluri situae in zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ și PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari, echipare edilitară.

**Articolul 2**

– Functiunea dominanta a zonei este: - zona de locuit

**Articolul 3**

– Functiunile complementare admise sunt: - institutii si servicii complexe; - activitati productive nepoluante;

**CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 4**

**– UTILIZARI ADMISE Le, Lv**

- locuinte cu partiu obisnuit;

- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;

- servicii profesionale si sociale;

- comert cu amanuntul;

- activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi

- anexe gospodarasti cu regim de inaltime P si maxim P+1;

- activitati manufacturiere nepoluante;

**Articolul 5**

**– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII Le, Lv**

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare,

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.

- **Lv** - oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari.

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa;

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru terenurile agricole in vederea scoaterii din circuitul agricol.

**Articolul 6**

**– UTILIZARI INTERZISE**

**Le, Lv**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

- platforme de precolectare a deseurilor;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul cu vizibilitate din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public

- depozitari de materiale refolosibile

**Articolul 7**

**– INTERDICTII TEMPORARE**

Le, Lv - oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propuse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari , reparcelari.

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propuse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 cu conditia elaborarii unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei (zona de protectie sanitara a statiei de epurare, zona de protectie sanitara a cimitirelor – in cazul locuintelor noi) avizat de catre Directia de Sanatate Publica Directia si Ministerul Mediului.

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propuse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

**Articolul 8**

**– INTERDICTII PERMANENTE** **Le, Lv**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

**CAPITOLUL 3**

**– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru: - pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura. - pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii - pastrarea si valorificarea potentialului archeologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Articolul 9**

**– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE: Le, Lv**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.

- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

• pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

• pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

**Articolul 10**

**– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE: Le, Lv**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale ;

**Articolul 11**

**– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT: Le, Lv**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii: - retras fata de aliniament cu minim 3,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara;

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea; - retras fata de aliniament cu minim 5,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara.

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

**Articolul 12**

**- AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI: Le, Lv**

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;

- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;

- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construieste;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale percelelor pana la o distanta maxima de 15,00 m, cu conditia respectarii distantei de 3,00 m fata de limita posterioara;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri;

- in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi de minim 2,00 m, conform Codului Civil; - in cazul cladirilor izolate, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi de minim 2,00 m, iar fata de cealalta limita laterala de 3,00 m conform Codului Civil;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m; - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10,00 metri.

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Articolul 13**

**– ACCESE CAROSABILE: Le, Lv**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de 4,00 m intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;

- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar; - accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

**Articolul 14**

**– ACCESE PIETONALE: Le, Lv**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Articolul 15**

**– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- pentru locuinte, ***in cazul exceptional*** in care capacitatea retelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:

• realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice;

• in momentul realizarii retelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala

- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

• prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);

• mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;

• construiasca noi retele.

**Articolul 16**

**– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Articolul 17**

**– PARCELARE**

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

- min. 8 m pentru insiruite

- min. 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei

- min 150 mp pentru insiruite

- min 200 mp pentru izolate sau cuplate

- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

• accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

• echipare cu retele tehnico-edilitare;

• forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):

• in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;

• pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG; - pentru cladirile apartinand functiunii complementare:

• se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

• pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

**Articolul 18**

**– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de P, P+1E+M (Hcoama = 8m); in mod exceptional P + 2E (Hcoama = 10 m), cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor.

- in zona de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact pentru sanatatea populatiei, nu se va reglementa prin acest studiu un regimul de inaltime mai mare decat cel mentionat la aliniatul de mai sus. L2 - pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de P+2 - P+4 (Hcoama = 15m);

**Articolul 19**

**– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;

- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

- orice interventie asupra uneia din costructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Cluj.

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

**Articolul 20 – PARCAJE**

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare ) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;

- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993

- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

**Articolul 21**

**– SPATII PLANTATE**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

**Articolul 22**

**– IMPREJMUIRI**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie

-acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta

- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis - pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- se vor pastra imprejmuirile din uluci de lemn montate vertical; cele deteriorate vor fi inlocuite.

- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

**CAPITOLUL 4**

**– POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 23 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 35%**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

**Articolul 24**

**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 1.10**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

|  |
| --- |
| **ZONA MIXTĂ, UNITĂȚI INDUSTRIALE, AGRICOLE,SERVICII** |

**CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie “concreta” incluzand toate categoriile de activitati industriale locale, agricole conform CAEN) si servicii (productie “abstracta” cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industria locală, agricultură, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti, etc.).

Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile agricole diferite sau in profile de servicii pentru agricultura, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii. Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite in conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne, se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele de producție care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului. Pentru intreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratii se instituie zone de protectie sanitara

**Articolul 1**

- Zona mixtă, unități industriale, agricole,servicii este compusă din 1 subzonă /UTR după cum urmează:

-Me1 – producție agricolă, industrială și servicii existente.

**Articolul 2**

– Functiunea dominanta a zonei este: - unitati de industrie locală și unități agricole mici si mijlocii de productie cu caracter compact, servicii;

**Articolul 3**

– Functiunile complementare admise sunt: - zone verzi; - institutii si servicii complexe, locuințe de serviciu.

**CAPITOLUL 2**

**– UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 4**

**– UTILIZARI ADMISE**

- activitati productive în - unitati de industrie locală și unități agricole mici si mijlocii de productie cu caracter compact, servicii, avand in general marimi mici, (destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, creșterii animalelor și ferme păsări cu respectarea distanțelor de protecție corelate cu capacitățile propuse, cercetarii agricole si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren; - depozite si anexe agricole - saivan - sera - servicii pentru activitati agricole - locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

**Articolul 5**

**– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare.

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

**Articolul 6**

**– UTILIZARI INTERZISE**

- locuinte si institutii publice

- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada

**Articolul 7**

**– INTERDICTII TEMPORARE**

- schimbarea utilizarii actuale a cladirilor existente, pana la intocmirea studiilor necesare si obtinerea avizelor legale;

- oricare din constructiile admise in intersectiile cu restrictie temporara pana la realizarea acestora

**Articolul 8**

**– INTERDICTII PERMANENTE**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

**CAPITOLUL 3**

**– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia.

In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii

- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Articolul 9**

**– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

**Articolul 10**

**– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

**Articolul 11**

**– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi vor fi retrase de pe aliniament la o distanta de minim 6,00 metri.

- in cazul in care pe parcelele cu functiuni similare, invecinate, constructiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

**Articolul 12**

**– AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic); - in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,00 metri (pentru cladirile noi);

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 metri;

- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Articolul 13**

**– ACCESE CAROSABILE:**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- accesele in parcele, din drumurile judetene se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

**Articolul 14**

**– ACCESE PIETONALE:**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;

- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane de zona unitatii agricole

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Articolul 15**

**– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTEA**

- pentru constructiile noi, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa: • prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);

• mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;

• construiasca noi retele.

**Articolul 16**

**– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Articolul 17**

**– PARCELARE**

- pentru constructii se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada - min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei - min 1000 mp - pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

• accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

• echipare cu retele tehnico-edilitare;

• forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:

• se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

• pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

**Articolul 18**

**– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- inaltimea unitatilor productive, de servicii nu va depasi inaltimea de P+2E (Hcoama = 15,00 m), iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) pot merge pana la 40,00 m.

- inaltimea silozurilor din cadrul unitatilor agricole productive nu va depasi inaltimea de 20,00 m

- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,00 m;

- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

Articolul 19

– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- orice interventie asupra uneia din costructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural NationalCluj.

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

**Articolul 20 – PARCAJE**

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati de producție) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;

- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993

Articolul 21

– SPATII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 20% formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale : pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

**Articolul 22**

**– IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimi de 1,80 metri si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

**CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI Articolul 23**

**– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 0,35**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor. Prin P.U.Z., în cazuri bine justificate procentul de ocupare a terenului poate atinge POTmax=60%.

**Articolul 24**

**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = 1,10**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent. . Prin P.U.Z., în cazuri bine justificate coeficientul de utilizare a terenului poate atinge CUTmax=3.

|  |
| --- |
| **ZONE VERZI: AGREMENT, TURISM, SPORT, PROTECȚIE** |

**CAPITOLUL 1**

**– GENERALITATI**

**Articolul 1**

- Zona spatii verzi, agreement, parcuri, gradini de fatada, sport si perdele de protectie este alcatuita din urmatoarele subzone/UTR:

Zv - zona ocupă 13,35 hareprezentând 3,15% din teritoriul intravilan al localității; cuprinde 2 U.T.R.:

* **St1** : zona verde, agreement, dotări, sport, turism;
* **Zvpa** – zonă verde de protecție râu propusă;

**CAPITOLUL 2**

**– UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 2**

**– UTILIZARI ADMISE**

- conform atr.1., - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, sali de sport, anexele necesare si alte activitati legate direct de activitatea sportive, plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: drum de halaj, alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc. Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09. 1996, Anexa nr. 2 ”latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice” si sunt prezentate si la sfarsitul regulamentului.

**Articolul 3**

**– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, numai cu autorizatia autoritatii locale abilitate

- oricare din functiunile de la articolul 1 cu conditia existentei unui studiu urbanistic (certificat de urbanism, autorizatie de construire)

- oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

- taierea arborilor numai cu autorizatia autoritatii locale abilitate;

**Articolul 4**

**– UTILIZARI INTERZISE**

- locuinte noi si institutii publice - activitati economice

**Articolul 5**

**– INTERDICTII TEMPORARE**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 1 pana la realizarea/aprobarea PUZ/PUD/DTAC.

**Articolul 6**

**– INTERDICTII PERMANENTE**

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;

- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe ce depasesc limitele parcelei si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit.

**CAPITOLUL 3**

**– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii

- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic. Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor. Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Articolul 7**

**– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

**Articolul 8**

**– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

**Articolul 9**

**– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT, AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare.

Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii,

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Articolul 10**

**– ACCESE CAROSABILE:**

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreținere.

- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

• circulația carosabilă separată de cea pietonală;

• alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;

• alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;

• alei carosabile de serviciu şi întreținere de minimum 6 m lățime.

- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu şi de întreținere.

**Articolul 11**

**– ACCESE PIETONALE:**

Autorizarea executării construcțiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Articolul 12**

**– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- Se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

**Articolul 13**

**– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale.

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Articolul 14**

**– PARCELARE**

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

**Articolul 15**

**– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.

**Articolul 16**

**– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate. - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

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

**Articolul 17 – PARCAJE**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

• pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii : un loc de parcare la 5-20 de persoane;

• pentru stadioane : un loc de parcare la 30 de persoane.

**Articolul 18**

**– SPATII PLANTATE**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale :

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

**Articolul 19**

**– IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile vor fi transparente si vor avea maxim 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

**CAPITOLUL 4**

**– POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 20 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

S-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu construcții , platforme , circulații carosabile si pietonale) al terenului de maxim 10% pentru UTR /spații verzi. Pentru UTR sport, agreement, turis, POT max = 40%.

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

**Articolul 21**

**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru SP1 si SP2 nu se va tine cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte , s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu construcții , platforme , circulații carosabile si pietonale) al terenului de maxim 0,20. Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

|  |
| --- |
| **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ** |

**CAPITOLUL 1**

**– GENERALITATI**

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate. **Articolul 1**

- Zona de gospodarie comunala Cm - ocupă 2,30 hareprezentând 0,54% din teritoriul intravilan al localității;

este alcatuita din 2subzone functionale/ UTR:

* **Gce1 –** cimitirul existent,
* **Gce2 –**stația de epurare.

**Articolul 2**

– Functiunile complementare nu sunt admise

**CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 3**

**– UTILIZARI ADMISE**

**-** constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala:

- anexe ale functiunii de baza;

- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

***- cimitire si cladiri anexa;***

- plantatii; - pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

**Articolul 4**

**– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

Se vor dimensiona si institui perimetrele de protectie hidro- geologica si zonele de protectie sanitara (cu regim sever si de restrictie) la sursele de alimentare cu apa potabila in sistem canalizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aductiuni, instalatii de tratare, retele de distributie), in conformitate cu HGR 930/ 2005; pentru fantanile publice care capteaza apa din stratul freatic, zona de protectie sanitara va avea dimenisiunile minime de 50 metri in amonte si 20 metri in aval, pe directia de curgere a apei subterane.

Statia de epurare nu a putut fi amplasata la o distanta de 300 m (zona de protectie sanitara) de ultima constructie, astfel pentru locuintele noi amplasarea in aceasta zona se va face numai dupa elaborarea si avizarea unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei. In functie de sistemul si utilajul tehnologic folosit, zona de restrictie de construire (zona de protectie sanitara) pentru statia de epurare propusa poate fi modificata, in conformitate cu agrementarile tehnice si instructiunile de omologare, conditionata de avizele de la Directia de Sanatate Publica si Ministerul Mediuliu.

La proiectarea depozitelor controlate de deseuri solide, alegerea locatiilor se va face dupa realizarea studiilor geologice, hidrogeologice si urbanistice, cu respectarea distantei minime de 1000 m fata de teritoriile invecinate. Pentru depozitele de deseuri se vor inainta proiectele intocmite conform OMS 117/ 2002, imsotite de studii de impact pentru sanatate si mediu, studii geologice, hidrogeologice si urbanistice, conform OMS 536/ 1997, art. 8, 10,11 si 43, G2

- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de 100.00 metri fata de locuinte; - pentru locuintele noi amplasarea in aceasta zona se va face numai dupa elaborarea si avizarea unui studiu de impact pentru sanatatea populatiei

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci ( intre 7.5 si 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit.

**Articolul 5**

**– UTILIZARI INTERZISE**

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza;

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

**Articolul 6**

**– INTERDICTII TEMPORARE**

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 3 in intersectiile ce necesita amenajare (propuse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.

**Articolul 7**

**– INTERDICTII PERMANENTE**

- orice fel de constructie care nu este reglementatat la articolul 3.

**CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Articolul 8**

**– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE: - nu este cazul;**

**Articolul 9**

**– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G., plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

**Articolul 10**

**– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie

- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

**Articolul 11**

**– AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita - se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997 - se va aviza studiu de impact pentru sanatatea populatiei pentru locuintele noi propuse a se amplasa in zona de protectie sanitara

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Articolul 12**

**– ACCESE CAROSABILE:**

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar; - accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

**Articolul 13**

**– ACCESE PIETONALE:**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora; - accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Articolul 14**

**– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

**Articolul 15**

**– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE Gcp1**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura un punct sanitar;

- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;

- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reteaua publica de canalizare a apelor meteorice.

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Articolul 16**

**– PARCELARE**

- conform normelor specifice fiecarei funcțiuni de bază. - pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice;

**Articolul 17**

**– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m;

**Articolul 18**

**– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

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

**Articolul 19**

**– PARCAJE**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

**Articolul 20**

**– SPATII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; - parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

**Articolul 21**

**– IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m, si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de 2,00 metri;

- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

**CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI Articolul 22**

**– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor. POT maxim = 50%

- suprafata totala pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii (altele decat locul de veci).

**Articolul 23**

**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent. - CUT maxim = 1,80; pentru Gcp1 - CUT maxim = 0,15.

|  |
| --- |
| **ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE** |

**CAPITOLUL 1**

**– GENERALITATI**

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie. Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);

- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);

- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:

- drumuri judetene - 20 m;

- drumuri comunale - 18 m;

- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI si SRI din 1995).

**Articolul 1**

- Zona cai de comunicatie este alcatuita din urmatoarele subzone functionale/UTR:

**- Ccr** – căi de comunicație rutieră existente;

**- Ccrp** – căi de comunicație rutieră propuse;

**Articolul 2**

– Functiunea dominanta a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera. Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului : parte carosabila , trotuare , piste pentru ciclisti , acostamente , santuri , rigole , taluzuri , santuri de garda , ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului , destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera , pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului , pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vacinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii , precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranta este interzisa. Zonele de protectie raman in gospodarirea persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate , cu obligatia ca acestea , prin activitatea lor , sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin :

- neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator

- executarea de constructii , imprejmuiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum

- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subteran sau de suprafata.

**CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Articolul 4**

**– UTILIZARI ADMISE**

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

**Articolul 5**

**– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- incintele unitatilor de transport si garajele publice vor obtine avizul de mediu si se vor incadra in normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie.

- garajale si parcajele publice vor fi plantate si inconjurate de gard viu de minim 1,20 m inaltime. - lucrarile , constructiile , amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie :

• sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze , titei , produse petroliere , energie electrica si alte lucrari de acelasi gen)

• sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate , fluenta , siguranta)

- orice constructie, in zona de protectie a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare si care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare

**Articolul 6**

**– UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru :

• largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse

• modernizarea intersectiilor

• realizarea spatiilor de parcare

• realizarea traversarilor pietonale

- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera : depozitari de materiale , piese sau utilaje degradate , amenajari de santier abandonate , platforme cu suprafete deteriorate , constructii degradate , terenuri lipsite de vegetatie , gropi de acumulare a apelor meteorice , depozite de deseuri , etc.

- in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari :

• constructii , instalatii , plantatii sau amenajari care prin amplasare , configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari , organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente

• panouri independente de reclama publicitara

- se interzice :

• cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere

• amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu / explozie.

**Articolul 7**

**– INTERDICTII TEMPORARE**

- orice constructie in zonele de interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

**Articolul 8**

**– INTERDICTII PERMANENTE**

- orice fel de constructie care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a fucntiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare.

**CAPITOLUL 3**

**– CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Articolul 9**

**– ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

- nu este cazul;

**Articolul 10**

**– AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum national, drum judetean, drumuri comunale si strazi in intravilan

- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fasiile de siguranta si zonele de protectie

**- ZONELE DE PROETCTIE**

sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

22 m din ax – la drumurile nationale

20 m din ax – la drumurile judeteane

18 m din axa – la drumurile comunale

**Articolul 11**

**– AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

**Articolul 12**

**– AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita

- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**Articolul 13**

**– ACCESE CAROSABILE:**

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat - caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia - accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii - numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum

**Articolul 14**

**– ACCESE PIETONALE:**

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**Articolul 15**

**– RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- pentru constructiile noi, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

• prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);

• mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;

• construiasca noi retele.

**Articolul 16**

**– REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale.

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 17

– PARCELARE

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

• accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

• echipare cu retele tehnico-edilitare;

• forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament. - pentru cladirile apartinand functiunii dominante:

• se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

• pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

- pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):

• in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;

• pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG; - exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu Legea nr. 33/94 si cu PUZ cu regulament aferent realizat special in acest scop.

**Articolul 18**

**– INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

- conform necesitatilor tehnice sau normelor specifice

Articolul 19

– ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; - fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; - tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte. - aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public si se recomanda sa se tina seama de imaginea prezentata.

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

**Articolul 20– PARCAJE**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

**Articolul 21 – SPATII PLANTATE**

- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe zona CCr.

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale ;

**Articolul 22**

**– IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile se vor amenaja in toate cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor din subzona.

**CAPITOLUL 4**

**– POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 23**

**– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform indicatiilor specifice fiecarui UTR in care se gaseste Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

**Articolul 24**

**– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Conform indicatiilor specifice fiecarui UTR in care se gaseste Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

|  |
| --- |
| **ALTE TERENURI** |

.

Zona conține cursurile de apă / 1 UTR:

* **Ata –** cursuri de apă – pârâul Chinteni și afluenții săi de pe teritoriul intravilan (S= 5,16ha).

**ANEXA 1**

**CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE STAS 8591/1-91**

- *“Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura”* stabileste distantele minime intre retele, de la retele la functiile constructiile si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;

- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii. Ordinul 536/1997 al Ministrului Sanatatii privind normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste: norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor (Art.23)

• Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva activitatilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protectie sanitara si controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent.

• Sursele de apa de profunzime trebuie amplasate si construite astfel incat sa fie protejate de inundatii si siroiri si imprejmuite astfel incat sa previna accesul publicului si al animalelor.

• Sursele de suprafata vor fi protejate de activitatile umane majore: industrie poluanta, depozite de deseuri toxice sau periculoase, agricultura intensiva, turism si agrement. norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide(Cap.4):

• indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

• este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate menajere si industriale, precum si deversarea acestora in zonele de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

• Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

• In cazul in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide.

• indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie executate si amplasate conform normelor in vigoare.

**RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de :

- 75 m pentru LEA 400 KV

- 37 m pentru LEA 110 KV - 24 m pentru LEA 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL.. Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 2 kV;

- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;

- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropierilor LEA m.t. si LEA j.f. fata de alte linii, instalatii si obiective;

- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi;

- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie;

- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de imbunatatiri funciare;

- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

**RETELELE DE GAZE NATURALE**

In conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport de gaze naturale” intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO - 60 m

- instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 kV sau mai mare, inclusiv statiile – 55 m

- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kV, posturi de transformare - 50 m

- centre populate si locuinte individuale - 65 m

- paralelism cu

linii CF, ecartament normal 80 m

- paralelism cu drumuri:

judetene – 50m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare masurare (cu debit pana la 60.000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc - 12 m;

- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc - 15 m;

- fata de marginea drumului carosabile - 8 m.

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - sectia de exploatarea conductelor magistrale de gaze natural.

**TRANSPORTURI RUTIERE**

• sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:

• drumuri judetene - 20 m.;

• drumuri comunale - 18 m.;

**PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE**

conform Legii nr. 422/2001 Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument istoric se considera zona de protectie suprafata de-jur-imprejurul monumentului istoric delimitata cu:

• 200 m in localitati rurale si

• 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara.

**ZONE DE PROTECTIE SANITARA**

cf. Ordin al Ministerului Sanatatii nr.536/1997

- Ferme cabaline 100 m

- Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 capete 200 m-

- Ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 capete 500 m

-Ferme de pasari, pana la 5.000 capete 500 m

- Ferme de pasari cu peste 5.000 capete si complexe avicole industriale 1.000 m

- Ferme de ovine 100 m

- Ferme de porci, pana la 2.000capete 500 m

- Ferme de porci, intre 2.000 – 10.000capete 1.000 m

- Complexe de porci cu peste 10.000 capete 1.500 m

- Spitale veterinare 30 m

- Grajduri de izolare si carantina pentru animale 100 m.

- Abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor 500 m

- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala 300 m

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd 500 m

- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin 1.000 m

- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete 1.000 m

- Cimitire de animale, crematorii 200 m

- Statii de epurare a apelor uzate orasenesti 300 m

- Statii de epurare a apelor uzate industriale 200 m

- Paturi de uscare a namolurilor 300 m- Campuri de irigare cu ape uzate 300 m

- Campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor 500 m

- Depozite controlate de reziduuri solide 1.000 m

- Camere de tratare biotermica a gunoaielor 100 m

Crematorii orasenesti de gunoi 1.000 m

* Autobazele serviciilor de salubritate 200 m
* Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport 50 m
* Cimitire 100 m.

**LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE**, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

1. Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa:

Latimea cursului de apa (m) 10-50 51-500 peste 500

Latimea zonei de protectie (m) 15 30 50

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha) 10-100 101-1000 peste 1000

Latimea zonei de protectie (m) 5 10 15

**ANEXA 2**

**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

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

• Codul Civil.

• Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul –reactualizată

• Ordinul M.D.R.T. nr. 13/N/1999 – Ghid privind metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General.

• Legea nr. 50/2001 a amenajarii teritoriului si a urbanismului;

• Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

• Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.

• Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

• Legea nr. 137/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind protectia mediului.

• Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.

• Legea nr. 46/19.03.2008 – Codul silvic.

• Legea nr. 107/1996 a apelor..

• Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

• Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.

• Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.

• Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

• Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a III-a – Zone Protejate.

• Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National -Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati.

• Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

• Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.

• HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completarile si modificarile ulterioare.

• H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor

• OUG nr.12/1998 privind transportul pe caile ferate romane.

• Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor.

• Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.

• Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

• Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

• Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.

• Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor.

• Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor, alimentarea cu apa a satelor, conectarea la reteaua de electrificare si la retelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementari tehnice in domeniu:

I 22/1999 – Normativ de proiectare si executare a lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare a localitatilor.

SR 8591/ 1997 – Retele edilitare subterane.

Conditii de amplasare. SR 1343-1/1995 – Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati.

STAS 10859 – Canalizare. Statii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.

PE 101A/1985 – Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV in raport cu alte constructii (republicat in 1993).

PE 104/1993 – Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V.

PE 106/1995 – Normativ pentru constructia liniilor electrice de joasa tensiune.

PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrica a consumatorilor industriali si similari.

PE 125/1995 – Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicatii.

PE 132/1995 – Normativ de proiectare a retelelor electrice de distributie publica.

.RE-Ip-3/1991 – Indrumar de proiectare pentru instalatiile de iluminat public.

1LI-Ip-5/1989 – Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropierilor LEA de MT si JT fata de alte linii, instalatii si obiective.

36/1993 – M.L.P.A.T. Instructiuni tehnice pentru proiectarea automatizarii instalatiilor din centrale si puncte termice.

I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instructiuni privind proiectarea, executarea si exploatarea retelelor si instalatiilor de televiziune prin cablu.

ID 17/1986 – MICh-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea si executarea, verificarea si receptionarea instalatiilor electrice in zone cu pericol de explozie.

I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea si executarea sistemelor de distributie gaze naturale cu conducte de polietilena.

I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

3915/1994 – Proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale. Diferite alte reglementari tehnice in domeniu;

91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. si ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului retelelor edilitare in localitati.

1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor si Comertului si ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrarilor de cadastru energetic.

**DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI CHINTENI**

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni in plus fata de cei continuti in “Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, sau a fost nuantat intelesul unora dintre acestia, astfel:

ACTIVITATI TERTIARE = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala - Comisia Nationala de Statistica, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este non aedificandi, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adapostirea animalelor si produselor agricole pentru subzistenta sau comercializare.; suprafata acestora nu se ia in considerare in calculul indicilor urbanistici POT si CUT; Aprobare - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse in documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise in prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

ARIA CONSTRUITA = Aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum si treptele si terasele neacoperite.

ARIA DESFASURATA = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice . Avizare - procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic si obligatoriu.

CONSTRUCTII PROVIZORII = constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - definit ca "raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

COMERT – structura actuala a spatiilor comerciale este urmatoarea: - centre comerciale locale - magazine populare - comert specializat - statii – service - alte spatii comerciale

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

PIATA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali isi desfac produsele agricole catre comerciantii detailisti.

COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

DESCHIDERE LA STRADA = distanta/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament.

DOMENIUL PUBLIC = Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete, cai de comunicatie, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenuri cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau alte folosinte care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.

EXTRAVILAN = Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii, conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

INFRASTRUCTURA = Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice, precum si instalatii conexe supraterane sau subterane. Ex: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale, sisteme de irigatii. I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse din: - unitati micro – sub 10 angajati; - unitati mici – intre 10 si 100 angajati; - unitati mijlocii – intre 100 si 500 angajati.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale (3 m) inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp. inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsa in proiecte si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii.

SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau in sistem non-profit, o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna).

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN = suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

ZONA FUNCTIONALA = parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale.

ZONA DE PROTECTIE = suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural , al unor resurse ale subsolului , in jurul sau sau in lungul unor oglinzi de apa , etc. si in care se instituie servituti de utilitate publica si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent

ZONA PROTEJATA = zona coerenta naturala sau construita , delimitata geografic si/sau topografic , determinata de existenta unor valori de patrimoniu si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu.

COORDONATOR PROIECT:

dr. arh. Radu Spânu

ANEXA 6.

|  |
| --- |
| ANEXA LA R.L.U. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ DEUȘU |

1. **Zona centrală și alte zone cu funcțiuni complexe de interes public:**

**Ce1** – Școala generală, grădinița

1. **Locuințe și funcțiuni complementare:**

**Le1 –** locuințe existente

**Lv1, Lv2, Lv3 –** locuințe viitoare

1. **Zonă mixtă unități industriale, agricole și servicii**

**Me1 –** Producție industrială, agricolă și servicii existente

1. **Zone verzi, agreement, turism, sport, protecție:**

**Zvpa –** zona verde protecție ape (râu, lac) – propusă

**St1 –** zonă verde agreement, dotări sport – turism

1. **Gospodărie comunală:**

**Gce1 –** cimitir existent

**Gce2 –** stație de epurare

1. **Căi de comunicație:**

**Ccr –** căi de comunicație rutieră existente

**Cprc -** căi de comunicație rutieră propuse

1. **Alte terenuri:**

**Ata –** cursuri de apă