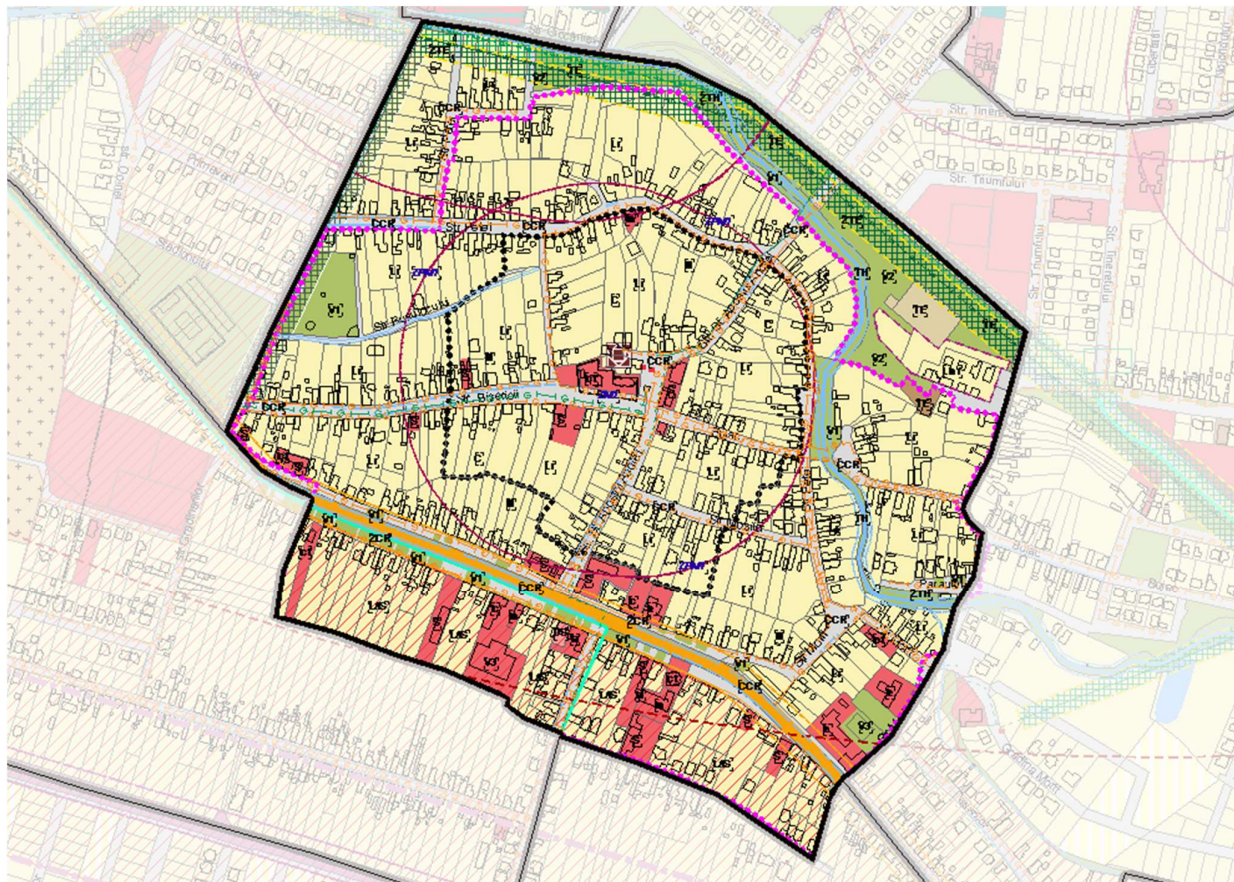




VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNEI SÂNTANDREI, JUD. BIHOR

PROIECT NR: 10190/2023

Oradea, aprilie 2025

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SÂNTANDREI – JUD. BIHOR

Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNTANDREI

Str. Principală nr. 452, Comuna Santandrei, județ Bihor

Proiectant general:

SC URBANPLAN CONSULTING, ORADEA

STR. CLUJULUI, NR.39, CIF 9655454/1997

Șef de proiect arh.

TRIFA ADEONA

Proiectanți:

arh. TRIFA ADEONA - S.C. "URBANPLAN CONSULTING " S.R.L.

ar. AVRAM CRISTINA - S.C. "URBANPLAN CONSULTING " S.R.L.

ing. DUMA Sorin - S.C. "DUMA PROIECT" S.R.L.

ing. ZADORI CORINA – "SC ROTE LINE DESIGN" SRL

Contract nr.: **10190 / 2023**

Proiect nr.: **10190 / 2023**



Volum II: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cuprins

PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE	6
CAPITOLUL I. Dispoziții generale	6
Articolul 1. Definiție și scop	6
Articolul 2. Baza legală a elaborării	6
Articolul 3. Domeniul de aplicare	7
PARTEA II: REGURI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A	
TERENURILOR	9
CAPITOLUL II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	9
Articolul 4. Prevederi generale	9
Articolul 5. Construirea pe terenuri agricole din extravilan	10
Articolul 6. Construirea pe terenuri agricole din intravilan	11
Articolul 7. Construirea pe suprafețe împădurite	11
Articolul 8. Resursele subsolului	11
Articolul 9. Resursele de apă și platforme meteorologice	12
Articolul 10. Construirea în zone construite și naturale protejate	12
Articolul 11. Zone expuse la riscuri / hazarde naturale	17
Articolul 12. Expunerea la riscuri tehnologice	18
Articolul 13. Construcții cu funcțiuni la riscuri tehnologice	18
Articolul 14. Asigurarea echipării edilitare	18
Capitolul III. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului	
public.	20
Articolul 15. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	20
Articolul 16. Procentul de ocupare al terenului	21
CAPITOLUL IV. Condiții generale privitoare la construcții	22
Articolul 17. Orientarea față de puncte cardinale	22
Articolul 18. Amplasare față de drumurile publice	22
Articolul 19. Amplasare față de cai de navigare existente și cursuri de apă potențial	
navigabile	24
Articolul 20. Amplasare față de cai ferate	24
Articolul 21. Amplasare față de aeroporturi	26
Articolul 22. Amplasare față de fâșia de protecție de stat	32
Articolul 23. Amplasare față de aliniament	33
Articolul 24. Amplasarea față de aliniament	33
Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei	34

CAPITOLUL V. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	36
Articolul 26. Accese carosabile.....	36
Articolul 27. Accese pietonale.....	36
CAPITOLUL VI. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	37
Articolul 28. Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor	37
Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta	37
Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare.....	37
Articolul 30. Proprietatea publica asupra rețele edilitare	38
CAPITOLUL VII. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	40
Articolul 31. Parcelarea.....	40
Articolul 32. Inaltimea constructiilor	41
Articolul 33. Aspectul exterior al constructiilor	41
CAPITOLUL VIII. Reguli cu privire la amplasarea pe parcela, spatii verzi si imprejmuiri	44
Articolul 34. Parcaje	44
Articolul 35. Spatii verzi si plantate.....	44
Articolul 36. Imprejmuiri	45
CAPITOLUL IX. Intrarea in vigoare si reglementarea situatiilor tranzitorii.....	46
Articolul 37. Intrarea in vigoare.....	46
Articolul 38. Reglementarea situatiilor tranzitorii	46
PARTEA III: PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE.....	48
Articolul 40. Zone si subzone functionale.....	48
ZCP1 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATA SANTANDREI.....	52
ZCP2 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATA PALOTA	52
Subzone	53
ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DE ARHEOLOGIE (ZPM2)	60
C – ZONE CENTRALE (în afara ZCP)	63
ISP – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLIC.....	72
Et – ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR.....	80
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L).....	86
Lr - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP RURAL.....	86
Lu - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN	96
Lua - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,	104
Lc - LOCUINTE COLECTIVE	104

Linf - ZONA LOCUIRE INFORMALA.....	111
M – MIXTA ADIACENTĂ ARTEREI MAJORE DE CIRCULAȚIE.....	121
DS – Zona cu destinație speciala.....	129
ISP – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLIC.....	130
UID – ZONA ACTIVITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE / DEPOZITARE	
.....	138
UA – ZONA ACTIVITATILOR AGROINDUSTRIAL / AGRICOL	138
V – SPATII VERZI.....	145
CG – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA	150
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)	
.....	153
CCR - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA.....	153
CcF - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIARA.....	158
PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN	
EXTRAVILAN.....	161
TA - TERENURI AGRICOLE	161
TF - TERENURI FORESTIERE SAU CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ	162
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	162
TN - TERENURI DEGRADATE ȘI NEPRODUCTIVE	165
PA - ZONA DE PROTECȚIE A SITULUI ARHEOLOGIC	165
TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA.....	166
ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)	170
ANEXA 1	172
ANEXA 2	176
ANEXA 3	183
ANEXA 4	185

ÎNTOCMIT :

arh. urb. Trifa Adeona

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATILE COMUNEI SÂNTANDREI

PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Articolul 1. Definitie si scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General Municipiului Sântandrei, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor;

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, cu modificari si completări prin Legea 453/2001, Legea 401/2003 si Legea nr.199/2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor din H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată în 1998)
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 reactualizata privind regimul juridic al drumurilor
- OUG nr. 12/1998 (republicata) aprobata cu Legea nr. 89/1999, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane;

- Ordinul MTI nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou;

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare național –Secțiunea 1 –Rețele de transport;

- Legea nr. 203/2003 (republicată) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European.

-Plan de Amenajare al Teritoriului Județean - Județul Bihor

-Strategia integrată de dezvoltare a Municipiului Sântandrei 2021-2027

Articolul 3. Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. precedent construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de construibilitate.

(4) La eliberearea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(5) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a Planului Urbanistic Zonal și a regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

(6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

(8) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD). Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

(9) Intravilanul municipiului Sântandrei este constituit din 2 localități. Acestea sunt reprezentate în planșa 1 "Încadrare în teritoriu" din P.U.G.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele "Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" din cadrul P.U.G. va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și limitele cadastrale ale parcelelor, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

(10) Sântandrei este format din teritoriul localității și din trupurile din cadrul teritoriului administrativ.

1 - trup nucleu de baza Santandrei

2- trup case

1- 3 nucleu de bază sat Palota

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cu delimitarea U.T.R.-urilor și face parte integrantă din Regulament.

U.T.R.-urile se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape). Delimitarea se face pe baza criteriilor:

- funcție dominantă
- zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu
- funcție de categoriile de intervenție

U.T.R.-ul este o reprezentare conventională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă și care prezintă caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune.

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone în cadrul aceleași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

PARTEA II: REGURI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Articolul 4. Prevederi generale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se fac conform art. 3 din R.G.U.

Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa de "Încadrare în teritoriul administrativ a P.U.G.-ului".

Din suprafața totală de 2633,61 HA (100%) care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Sântandrei 1586 ha (60 %) reprezintă teren agricol din care:

Teren arabil 1,586 ha

Pășuni 0 ha

Fânețe . 0 ha

Vii 0 ha

Livezi 0 ha

TOTAL AGRICOL 1,586 ha

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează conform art. 4 din R.G.U. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementări și studiul pedologic.

Ocuparea acestor terenuri și folosirea lor pentru alte destinații se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale cu prioritate pentru instituții publice și servicii de interes general
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- extinderea zonei pentru locuințe
- asigurarea unor terenuri pentru investiții

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol conform legii.

Extinderea intravilanului pentru comuna Sântandrei, conform planului vizualizat în imagine, prezintă o dezvoltare echilibrată a funcțiilor urbanistice principale – locuire, servicii și industrie – astfel:

Locuire (zonă marcată cu galben)

Extindere majoră în sudul și sud-vestul localității, în zona Palota și Trup Case, indicând o dezvoltare rezidențială intensă în această direcție.

Se observă o **continuitate logică a zonelor de locuire** deja existente, ceea ce sugerează o extindere planificată și etapizată.

Se păstrează o **distribuție echilibrată** a terenurilor pentru locuințe, cu acces facil către drumurile principale (inclusiv centura).

Servicii (zonă marcată cu roșu)

Zona de servicii se extinde **de-a lungul limitei estice**, aproape de râul Crișul Repede și în proximitatea zonei UAT Oradea.

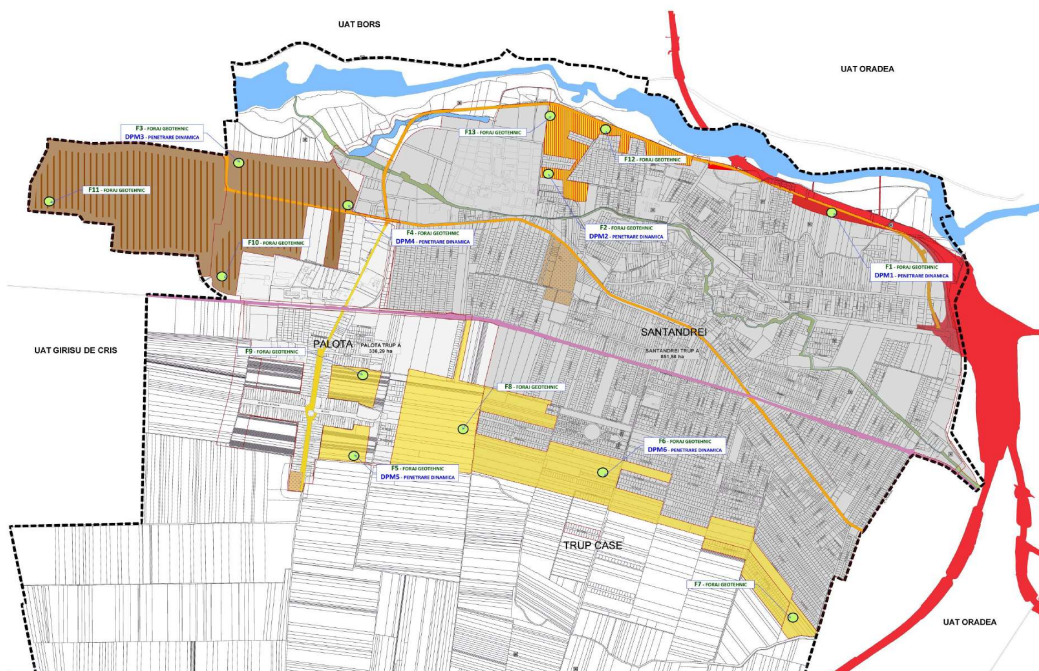
Acestea par să fie poziționate strategic pentru a **deservi atât comunitatea locală, cât și traficul regional**, având potențial pentru centre comerciale, birouri sau alte facilități publice.

Industrie (zonă marcată cu maro)

Zona industrială este concentrată **în partea de vest și nord-vest**, în proximitatea graniței cu UAT Bors.

Această amplasare este potrivită pentru a **limita impactul asupra zonelor de locuire**, dar și pentru a beneficia de **infrastructura existentă de transport și acces la graniță**.

Pare o dezvoltare extinsă și coerentă a unei platforme industriale deja existente sau planificate.



Articolul 5. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

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

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

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea executărilor construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 republicată (cu modificările și completările ulterioare) și Legea nr.18/1991 și anume: construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fără a primi delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

(3.1) Utilizări permise

(3.1.1.) Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 art. 71 aliniatul 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

(3.1.2.) Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare).

(3.2) Utilizări permise cu condiții

(3.2.1) Rețelele tehnico edilitare se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991 art. 81).

(3.2.2) Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de Agenția pentru Mediu. Ordonanța L.137/1995 (art. 8 și Anexa II).

(3.2.3) Distanța față de obiectivelor speciale aparținând Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații a construcțiilor civile va respecta limitele impuse prin avizele emise de aceste entități.

(3.3) Utilizări interzise

(3.3.1) Nu se vor admite construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii, livezi (Legea 18/1991, art.71).

(4) Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, evaluări de mediu etc., avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan.

(5) Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.

(6) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Articolul 6. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- executarea de PUZ-uri și PUD-uri în zonele propuse pentru construcții de locuințe cu funcțiuni complementare prin care se stabilesc loturi, amplasamente, tramă stradală pentru ansamblul propus;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- **Suprafața intravilan existent = 1030.96. ha**
- **Suprafața intravilan propus = 1189.53. ha**

Articolul 7. Construirea pe suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Articolul 8. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Articolul 9. Resursele de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.”

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Articolul 10. Construirea în zone construite și naturale protejate

Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate și delimitate monumentele istorice și siturile arheologice neclasate, pentru care au fost instituite zonele lor de protecție.

In Planurile Unitatilor Teritoriale de Referinta s-au delimitat zonele de protectie a fiecarei pozitii inscrise pe lista monumentelor istorice, in limita razei de 100 m fata de monument sau sit conform legislatiei invigoare.

Construirea in zona de protectie se face numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

ART. 9. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al autorității publice centrale cu responsabilități în domeniul culturii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale autorității publice centrale responsabile cu protecția patrimoniului cultural, potrivit legislației specifice.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, construirea, extinderea, consolidarea, restructurarea, amenajarea peisageră și punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al autorității publice centrale responsabile cu protecția patrimoniului cultural sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acesteia.

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții de orice fel ce se execută în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitate potrivit legii, se va face cu avizul conform al autorității publice centrale cu responsabilități în domeniul culturii, sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale acesteia.

a) Zone cu monumente istorice

In Planurile Unitatilor Teritoriale de Referinta s-au delimitat zonele de protectie a fiecarei pozitii inscrise pe lista monumentelor istorice, in limita razei de 100 m fata de monument sau sit conform legislatiei invigoare.

Construirea in zona de protectie se face numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

(5) Pe teritoriul comunei SÂNTANDREI există monumente istorice și situri arheologice.

Cele două construcții clasate ca monument istoric, cuprinse în Lista monumentelor istorice înscrise în Patrimoniul cultural național al României (cf. Ordinului 2314 din 2004), sunt evidențiate în planșele PUG.

Biserica romano - catolică "Sf. Anton din Padova" din localitatea Palota nr. 25, anul construcției 1825, cod LM 1: BH-II-m-B-01182

Biserica greco-catolică "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril" din localitatea Sântandrei, str Bisericii, nr. 351, anul construcției cca. 1782, cod LMI: BH-II-m-B-01204

Prin studiul istoric s-au instituit zone de protecție in jurul monumentelor clasate, acestea fiind marcate pe planșele de Reglementări urbanistice și Unități Teritoriale de Referință.

(1) **Asupra imobilelor care sunt monumente istorice din 2015**, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației

în vigoare, numai cu avizul Ministerul Culturii și Identității Naționale (MCIN) sau după caz Direcția Județeană de Cultură și Patrimoniu Național Bihor (DJC- Bihor).

(2) **Imobilele cu valoare ambientală**, aflate în interiorul zonelor protejate propuse prin acest studiu, stabilite și aplicate în Reglementările PUG-ului și Regulamentul aferent, vor putea suferi intervenții, cu respectarea art. 10, în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate.

(3) Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală.

(4) Construcțiile existente vor conserva structura morfo-spatială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate, prin amplasarea lor în regim izolat cu front discontinuu (deschis, semi-deschis) pe aliniamentele existente.

(5) Extinderile corpurilor existente se vor admite la retragere minimă de 6 metri de la aliniamentul existent cu păstrarea corpurilor de la frontul străzii și a organizării spațiale tradițională specifică zonei. Se vor păstra fronturile discontinue sau retragerile existente la stradă.

(6) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei. Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale [inox, policarbonat] tâmplărie PVC (albă, tablă ondulată, etc.), a elementelor arhitectonice atipice (balcoane la stradă s.a)

(7) În proximitatea monumentelor istorice este interzisă amplasarea reclamelor luminoase de orice fel sau viu-colorate.

(8) Siturile arheologice care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicate în 2015, se află sub Incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

(9) Pentru punctele de patrimoniu arheologic identificate înscrise în Registrul Arheologic National, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

(10) Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MCIN, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;

(11) Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare — defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.

(12) Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;

Întocmirea Planurilor de Urbanism Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se va face cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii și Cultelor, conform legislației în vigoare.

b) Zone cu siturilor arheologice

Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului arheologic din cadrul Studiului istoric de fundamentare al PUG, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003, **au fost inventariate siturile cu desoperiri arheologice situate atât în intravilan, cât și în extravilan și au fost marcate pe planșele PUG:**

În stadiul actual al cercetărilor, din perimetrul comunei Sântandrei cunoaștem în total 12 situri arheologice înregistrate în Repertoriul Arheologic Național:

- Sântion – Movila Mănăstirii, sit arheologic de epoca bronzului mijlociu și de epoca medievală, având cod RAN: 27677.01 și cod LMI: BH-I-s-B-01010. Situl parțial se află în perimetrul UAT Sântandrei.
- Sântandrei – Podul Moii, așezarea datată la finalul epocii cuprului, atribuite culturii Coțofeni; având cod RAN: 26662.01 și cod LMI: BH-I-s-B-01008.
- Sântandrei – Grădina CAP, așezarea datată în epoca bronzului și începutul epocii fierului, având cod RAN: 26662.02 și cod LMI: BH-I-s-B-01009.
- Sântandrei – Descheșa, așezarea datată în Hallstatt (epoca fierului), având cod RAN: 26662.05
- Sântandrei – Pepinieră și Broscărie, așezarea datată în epoca bronzului, epoca romană și epoca medievală timpurie, având cod RAN: 26662.06
- Sântandrei – Râturi, așezarea datată în epoca medievală (secolele XIV–XVI), având cod RAN: 26662.07
- Sântandrei – Deluț; tumul / movilă funerară (nr. SaT.1), având cod RAN: 26662.08
- Sântandrei – La holomb, tumul / movilă funerară (nr. SaT.2), având cod RAN: 26662.09
- Sântandrei – Dâmbuț, tumul / movilă funerară (nr. SaT.3), având cod RAN: 26662.10
- Sântandrei – Capirom, tumul / movilă funerară (nr. SaT.4), având cod RAN: 26662.11
- Sântandrei – Plopului, tumul / movilă funerară (nr. SaT.5), având cod RAN: 26662.12
- Sântandrei – Șanțul inginerilor / Sit.II, așezare medievală timpurie datată în secolele VII–IX și XI–XIII d.Hr, având cod RAN: 26662.13.

Conform FIȘELE DE SIT ARHEOLOGIC

1. Sântandrei – Palota veche I / Topitărie de Căneapă
2. Sântandrei – fostul CAP / fosta grădină CAP / grajduri CAP
3. Sântandrei – Podul Moii
4. Sântandrei – Pepinieră și Broscărie
5. Sântandrei – La Râturi
6. Sântandrei – Râturi II
7. Sântandrei – Lanul Botului
8. Sântandrei – Descheșa
9. Sântandrei – La Criș
10. Sântandrei – Șanțul inginerilor
11. Sântandrei – Palota veche II
12. Sântandrei – Dealul Mănăstirii
13. Sântandrei – Biserica greco-catolică, Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril
14. Sântandrei – Deluț / nr. SaT.1
15. Sântandrei – La holomb / nr. SaT.2
16. Sântandrei – Dâmbuț / nr. SaT.3
17. Sântandrei – Capirom / nr. SaT.4
18. Sântandrei – Plopului / nr. SaT.5
19. Sântandrei – Iclod I
20. Sântandrei – Iclod II

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Interdicția se stabilește în urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protecția mediului.

(1) În zonele cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, situate atât în intravilan, cât și în extravilan, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național. În aceste zone sunt permise doar lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, modificată, republicată.

(2) Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției Județene pentru Cultură (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);

3) Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;

(4) Sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică, activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu, pășunatul, realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic și activitățile legate de cercetarea arheologică;

(5) Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul și extravilanul localităților sunt supuse unei interdicții temporare de construire;

(6) Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.

(7) În interiorul zonei de protecție arheologică, marcată ca atare în planșele de Reglementări Urbanistice, orice intervenție care afectează solul – construirea, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări, drenaje, lucrări agricole – se va putea efectua doar cu avizul prealabil al DJC Bihor. Prin avizul

DJCPN BIHOR se va impune după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.

(8) Prin ordonanța guvernului nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, Art. 2, punctul k și Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2518 din 04. 09. 2007 privind Metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică, pe durata lucrărilor va fi asigurată supravegherea arheologică. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

(9) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

(10) Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.

ELEMENTE DE REGULAMENT SPECIFICE PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT DIN ZONA PROTEJATA SI A ZONELOR DE PROTECTIE

- (13) Intervențiile asupra imobilelor, lotizarilor și a spațiului public din aceste zone se vor efectua cu avizul prealabil al DJC Bihor.
- (14) Se vor respecta caracteristicile arhitecturale ale clădirilor clasate, ale celor cu valoare arhitecturală sau ambientală identificate ca atare în prezentul document. Astfel, la intervențiile din vecinătățile acestor clădiri se vor respecta cota cornisei, tipologia acoperisurilor, a dimensiunilor și ritmurilor date de goluri.
- (15) Intervențiile asupra spațiilor publice: mobilier urban, plăci și pavaje, iluminat, etc se vor realiza pe baza de proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor.
- (16) Intervențiile asupra clădirilor existente vor respecta imaginea inițială a acestora. Se interzice înlăturarea decoratiilor existente pe fațade (interioare și exterioare), păstrarea acolo unde este posibil a golurilor și tamplariilor originale. Modificări la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor.
- (17) Reabilitarea fațadelor se va face cu materiale și culori tradiționale, evitându-se culorile stridente (ex., roșu, roz, portocaliu), a pacarilor ne tradiționale (ex. Plăci cu polistiren, cu piatră artificială, gresie și faianță, tencuieli mozaicate sau care nu permit circulația vaporilor), a ancadramentelor și decoratiilor din polistiren, a materialelor pentru învelișuri din azbociment, din beton, tablă ondulată) a tamplariilor din PVC, policarbonat, inox.
- (18) În cazul în care construcțiile au fost deja alterate prin extinderi, finisaje incompatibile cu zona de protecție, orice intervenție asupra acestora se va realiza prin revenirea la aspectul original al imobilului respectiv.

b) Construirea în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural -conformare și amplasare gol, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. -depreciază valoarea peisajului.

Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate cu spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic al acestora.

Este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.

Este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de pe raza ariilor naturale protejate fără avizul autorităților competente pentru protecția mediului.

La proiectarea lucrărilor care pot modifica cadrul natural este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acestuia, urmată de avansarea soluțiilor tehnice de menținere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor salbatice de flora și fauna, cu respectarea alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare până la îndeplinirea acestora.

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în ariile naturale protejate, parcuri naționale, rezervații naturale și alte zone naturale protejate delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al autorităților publice responsabile cu domeniul protecției mediului, precum și cu avizul custozilor ariilor naturale protejate, după caz.

(3) Pe teritoriul comunei Sântandrei de-a lungul Crișului Repede, pe ambele maluri, este instituit regimul de arie naturală protejată a Siturilor de importanță comunitară **ROSCI0104 – Crișul Repede**.

Pe teritoriul celei singure arii naturale protejate se vor respecta prevederile cuprinse în **Regulamentul și Planul de management al sitului ROSCI0104 Crișul Repede**

c) Construirea în zone protejate conform ORDIN nr. 536 din 23 iunie 1997

Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline ... 100 m
- Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete .. 200 m
- Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 de capete... 500 m
- Ferme de păsări, până la 5.000 de capete ... 500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale ... 1.000 m
- Ferme de ovine ... 100 m
- Ferme de porci, până la 2.000 de capete ... 500 m
- Ferme de porci între 2.000 -10.000 de capete ... 1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete ... 1.500 m
- Spitale veterinare ... 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale... 100 m
- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor ... 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală ... 300 m

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite ... 500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin ... 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale dela fermele de porcine, sub 10.000 de capete .1.000 m
- Cimitire de animale, crematorii ... 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești... 300 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale ... 200 m
- Paturi de uscare a nămolurilor... 300 m
- Câmpuri de irigare cu ape uzate ... 300 m
- Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor ... 500 m
- Autobazele serviciilor de salubritate ... 200 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport ... 50 m
- Cimitire... 50 m.

În interiorul zonei de protecție orice intervenție se face numai pe baza avizului de specialitate.

Articolul 11. Zone expuse la riscuri / hazarde naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, scurgeri de torenți, inundații prin revărsare, delimitate ca atare pe planșele aferente PUG.
- (3) Pe terenurile cu riscuri naturale construirea se admite cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență, ANAR – ABA Crișuri, administratorii drumurilor și alte organisme interesate, după caz.
- (4) **În comuna Santandrei nu au fost identificate zone cu risc la alunecare.**
- (5) **În zonele cu risc la inundații**, în special în zona inundabilă a râului Crișul Repede se impun următoarele măsuri:

Măsuri naturale de retenție a apei

- ▣ Menținerea arealelor ocupate de fânețe și pășuni în zonele inundabile
- ▣ **Menținerea în stare de funcționare a lucrărilor de îmbunătățiri funciare**
- ▣ Restaurarea/crearea de zone de retenție – lunci inundabile, zone umede
- ▣ Remeandrea cursului de apă
- ▣ Protecții vegetative - renaturarea malurilor cursurilor de apă
- ▣ Terasarea versanților

Reducere a nivelului apei prin:

Creșterea capacității de tranzitare a albiei minore prin lucrări locale de decolmatare și reprofilarea albiei

- ▣ Mărirea capacității de tranzitare prin redimensionarea podurilor
- ▣ Supraînălțarea digurilor / construirea de diguri noi

Lucrări hidrotehnice / infrastructura de apărare

- ▣ Stabilizarea albiei – recalibrări de albie, parapete, ziduri de sprijin, apărări/consolidări de mal, stabilizare pat albie
- ▣ Protecție de-alungul cursurilor de apă prin lucrări de îndiguire locale
- ▣ Măsuri de întreținere a barajului care asigură retenția nepermanentă de apă
- ▣ Măsuri pentru reducerea scurgerii pe versanți și reținerea aluviunilor/ sedimentelor pe cursurile de apă necadastrate

Creșterea rezilienței construcțiilor

- ▣ Supraînălțarea parterului
- ▣ Inundarea controlată a subsolului
- ▣ Utilizarea de materialele de construcții rezistente la apă
- ▣ Amplasarea utilităților deasupra cotei de proiectare la inundații
- ▣ Etanșizarea clădirilor cu materiale impermeabile (folii impermeabile sau alte materiale prin care să se evite pătrunderea apei în interior) – aplicabilă în zonele caracterizate de adâncime mică și viteză redusă a apei, în caz de inundare.

▮ Praguri/diguri locale/ziduri de protecție împotriva - structuri inelare de înălțime redusă ce pot fi plasate în jurul unei singure construcții sau a unui grup redus de construcții, incluzând sisteme de drenaj și de evacuare a apei din incinta protejată.

Articolul 12. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice reprezintă totalitatea evenimentelor negative care au drept cauză depășirea măsurilor de siguranță impuse prin reglementări, ca urmare a unor acțiuni umane voluntare sau involuntare, defecțiunilor componentelor sistemelor tehnice, eșecului sistemelor de protecție, etc.

(2) **Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice** în limitele stabilite prin studii de risc și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, **precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație, infrastructurii feroviare și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.**

(3) În cazul obiectivelor care implică zonă de protecție sanitară (terenul din jurul obiectivului) este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercursiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(4) **În zonele din jurul amplasamentelor** care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, cu completările ulterioare, privind controlul asupra **pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase**, elaborarea reglementărilor urbanistice și/sau autorizarea executării lucrărilor de construcții va fi realizată cu respectarea distanțelor de siguranță și a compatibilității teritoriale stabilite în conformitate cu prevederile legislației specifice în vigoare."

(5) **Pe teritoriul administrativ al comunei SÂNTANDREI obiectivele care prezintă risc de poluare a apei, solului sau subsolului în urma activităților umane sunt:**

▮ Zonele cu sol afectat de reziduuri zootehnice

Aceste situri, împreună cu zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele de Reglementări Urbanistice, aferente PUG.

Articolul 13. Construcții cu funcțiuni la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) În cazul obiectivelor care implică zonă de protecție sanitară (terenul din jurul obiectivului) este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercursiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului.

(4) Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.994/2018. Conform Art.3 al acestui Ordin, nerespectarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației atrage răspunderea disciplinară, administrativ-materială, civilă ori, după caz, penală, în sarcina persoanelor vinovate de abaterile săvârșite.

Articolul 14. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(2) În sensul prezentului Regulament, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(3) În zonele de servitute a infrastructurii edilitare, este interzisă autorizarea executării construcțiilor, a letele decât cele aferente infrastructurii edilitare, existente sau propuse.

(4) La elaborarea documentațiilor de urbanism de rang inferior (PUZ sau PUD) se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderea, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor.

(5) În culoare de protecție față de infrastructura tehnică, se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

(6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă evitarea asfaltării, betonării sau utilizării altor învelitori impermeabile, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care nu au asigurată o echipare edilitară corespunzătoare.

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

Capitolul III. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Articolul 15. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) **Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46)**

(3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

(6) La parterul clădirilor de locuit:

(a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

(b) nu se vor amplasa la parterul locuințelor unități de producție;

(7) Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

(a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;

(b) unităților zootehnice;

(c) unităților de transporturi;

(d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;

(8) Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre multifuncționale, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, stabilită prin studii de impact. ²

(9) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor, distanță măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității.

(10) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 metri de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Articolul 16. Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prevederilor specifice Unităților Teritoriale de Referință.

POT și CUT pentru construcțiile noi variază în funcție de funcționalitatea zonei în care se construiește, de vecinătățile amplasamentelor, de funcțiunea noilor investiții.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 și H.G. 525/27.05.1996 s-au stabilit valori pentru POT și CUT precizate în Regulamentele specifice ale Unităților Teritoriale de Referință.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

Procentul de ocupare a terenului precum și Coeficientul maxim de utilizare a terenului este prevăzut pentru fiecare zonă funcțională, ținând cont și de amplasarea în localitate (UTR).

Lucrări de utilitate publică

Este interzisă autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Problemele disfuncționalităților ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa lor precum și propunerile cu echipare tehnico-edilitară se prezintă în planurile de echipare tehnico-edilitară (planșa 1/Ac)

CAPITOLUL IV. Conditii generale privitoare la constructii

Articolul 17. Orientarea fata de puncte cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
 - Asigurarea luminării naturale
 - Asigurarea confort psihologic prin perceperea vizuală a mediului ambiant din spațiile închise
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (evitarea amplasării spre nord a principalelor încăperi de locuit, retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).
- (2) **Conform OMS 994/2018**, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea încăperilor de locuit din aceste locuințe, precum și a celor din locuințele învecinate pe o durată de **minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă**.
 - În cazul în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus
 - În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile de mai sus se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- (3) Pentru asigurarea iluminatului natural în încăperile situate la mansardă, **raportul dintre aria ferestrelor de mansardă și aria pardoselilor va fi de 1/8 - 1/10, iar în cazul lucarnelor de 1/6 - 1/8**. Se va evita însorirea excesivă și supraîncălzirea atmosferei interioare a încăperilor, **prin orientarea optimă a suprafețelor vitrate: N-NE pentru fereastră de mansardă și N-NE sau S-SE la lucarnă**.
- (4) În cazul clădirilor de învățământ, **se va evita orientarea sălilor de curs/grupă, amfiteatrelor, dormitoarelor spre N, NE sau NV**.

Pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea N-S, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est
- (5) Pentru obiectivele de investiții care necesită analizarea însoririi, aceasta se face pe baza unui studiu specific a părților umbrite și însorite ale construcției, perioada de însorire precum și umbra purtată a construcției față de clădirile învecinate.

Articolul 18. Amplasare fata de drumurile publice

- (1) În sensul prezentului regulament, **prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție**.
 - a. **Ampriza** drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă;
 - b. **Zonele de siguranță** sunt suprafețele de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantare rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului drumului ș.a.

Conform standardului SR1848-I/2011, poziția indicatorul "intrare/ieșire în/din localitate" nu coincide cu limita administrativă sau cu intravilanul localității ci marchează limita de la care se aplică regulile de circulație din localitate și se amplasează înainte de prima clădire din grupul compact de clădiri.

- (2) **În zona drumului public se pot autoriza**, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (3) **În zona drumurilor**, autorizația de construire se emite în baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform Ordinului nr.45/1998 și nr.50/1998 ale Ministerului Transporturilor și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicate.
- (4) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. Prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supratrană.
- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (6) În sensul prezentului regulament, **prin funcțiuni de locuire se înțelege**: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- (7) **Zona străzilor din localitățile rurale** cuprinde **ampriza drumului și zonele de siguranță ale drumului**, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 43/1998, privind regimul juridic al drumurilor, astfel:
- (8) **La proiectarea, executia și intervențiile** asupra strazilor din localitățile comunei Santandrei, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului inconjurator, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.
- (9) **Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe strazi în localitățile comunei Santandrei se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară, cf. art. 3.17 Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor.
- (10) **Pentru realizarea corectă a intersecțiilor rutiere**, se interzice temporar autorizarea de construcții și amenajări în zonele învecinate pe o **distanță de cel puțin 30,0 m**, până la elaborarea și aprobarea PUZ sau PUD – cu obținerea avizelor de la administratorii drumurilor publice și de la poliția rutieră.
- (11) **Funcțiile și caracteristicile străzilor** din comuna Santandrei – în conformitate cu Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localităților rurale – sunt următoarele:
- strazi principale (cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens);
- Drumuri județene: DJ 797 - Sântandrei-Tărian-Girișu de Criș-Toboliu-Roit- Sânnicolau Român-Berechiu-Cefalind (DN 79)
 - Drumuri județene: DJ 797C - Centuta Sântandrei

- Drumuri naționale: DN 1Y - **drumul național** din **România** care face legătura între București și Oradea.
- Drumuri comunale: DC 75 - – Palota,
- străzi principale – legături rutiere ale zonelor de locuit și funcțiuni complementare cu drumurile principale.

străzi secundare - restul strazilor, cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă și sarcini mici (drum local), dacă administrația locală hotărăște altfel.

Profilul transversal al străzilor se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în ANEXA la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor și în ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, în situația în care autorizarea construirii se face direct. În zonele pentru care s-au instituit interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ, profilele transversale ale strazilor noi și propuse spre modernizare se stabilesc prin documentația de urbanism de rang inferior PUG.

Pentru zonele cu autorizare directă, se stabilesc următoarele elemente geometrice ale străzilor (dimensiuni minime obligatorii):

- **drumuri județene:** lățimea minimă a platformei 9,00 m; lățimea părții carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de încadrare de minimum 0,50 m; acostament 0,75; sant 1,00 m; trotuar minimum 1,50 m; În conformitate cu Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurând existența trotuarului;

- **Drumuri comunale și celelalte drumuri principale/colectoare** se vor proiecta sau corecta în conformitate cu STAS 1 0.144/1-90, Capitolul 3, cu lățimea carosabilului de 7,00 m, acostamente de 0,75 m., santuri de 1,50 m, spațiu verde de 1,00 m și trotuare de 1,50 m.

În ambele cazuri, în funcție de zona drumului existentă, lățimea carosabilului se poate reduce la 5,50 m iar restul elementelor pot fi micșorate sau chiar eliminate.

- **Drumuri secundare (de deservire locală):** zona străzii 9,00 m; lățimea părții carosabile minimum 3,00 m; acostament 0,75 m; sant 1,00 m; trotuar 1,00 m.

Pentru scurgerea apelor, se vor regulariza șanțurile existente și se vor amenaja podețe de acces pe proprietăți.

În cazul declivității accentuate, se vor realiza rigole/șanțuri pereate.

În cazul lățimii disponibile necorespunzătoare (subdimensionate) a zonei străzii, se vor realiza rigole carosabile.

Articolul 19. Amplasare fata de cai de navigare existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul

Articolul 20. Amplasare fata de cai ferate

- (1) **Infrastructura feroviară** reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.
- (2) Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.
- (3) **La data adoptării prezentului act, zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998, actualizată, republicată. Zona de protecție și zona de siguranță a căii ferate este marcată pe planșele Reglementări Urbanistice și planșele cu unități teritoriale de refiță.**
- (4) **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea de construcții, cu excepția celor necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului

(5) Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată din axul CF, situată de o parte și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul autorității administrației publice centrale cu responsabilități în domeniul transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- Construcțiile de orice natură, indiferent de investitor, care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A..
- Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și al ministerului de resort, și anume:
- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate desfășurare normală a traficului.
- Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CN CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- Cedarea transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art.20 al.(8)).

- a) În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR S.A. este în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art.31 și 32):
- materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
 - pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, instalarea de parazapezi.

Articolul 21. Amplasare fata de aeroporturi

ZONE CU SERVITUTI ARONAUTICE

În cuprinsul prezentului document abrevierile utilizate au următoarele semnificații:

- AACR - Regia Autonomă "Autoritatea Aeronautică Civilă Română";
- AIP - publicație de informare aeronautică;
- AMA - altitudine minimă de zonă;
- ARP - punct de referință al aerodromului;
- ATS - servicii de trafic aerian;
- CB - bază de certificare;
- CS - specificație de certificare;
- CNS - comunicații, navigație, supraveghere;
- CRM - model de risc la coliziune;
- CTR - zonă de control;
- DME/N - echipament pentru măsurarea distanței, care satisface în primul rând necesitățile operaționale ale navigației pe rută sau TMA (regiune terminală de control), litera "N" indicând caracteristici de spectru îngust;
- ECAC - Conferința Europeană a Aviației Civile;
- ENR - pe rută;
- EUROCONTROL - Organizația Europeană pentru Siguranța Navigației Aeriene;
- FATO - suprafață de apropiere finală și decolare;
- GP - componentă a sistemului ILS care asigură panta de coborâre;
- HAPI - indicator al traiectoriei de apropiere pentru elicoptere;
- IMC - condiții meteorologice de zbor instrumental;
- ILS - sistem de aterizare instrumental constituit din două echipamente:
 - ILS Loc (LLZ), care furnizează aeronavei în zbor ghidarea radioelectrică pentru direcția de aterizare, și ILS GP, care furnizează aeronavei în zbor ghidarea radioelectrică pentru panta de aterizare;
 - ILS Loc (LLZ) cu frecvență duală/cu două frecvențe - un echipament ILS Loc (LLZ) la care acoperirea pentru direcție este asigurată prin utilizarea a două caracteristici de radiație independente, distanțate (spațiate), pe frecvențe purtătoare separate;
 - ILS GP cu frecvență duală/cu două frecvențe - un echipament ILS GP la care acoperirea pentru pantă este asigurată prin utilizarea a două caracteristici de radiație independente, distanțate (spațiate), pe frecvențe purtătoare separate;
 - ILS categoria I OACI de performanță - un sistem ILS care furnizează informații de ghidare de la limita de acoperire a ILS până la punctul în care linia de curs a fasciculului de direcție intersectează panta de coborâre ILS, la o înălțime de 60 m (200 ft) sau mai puțin, deasupra planului orizontal care include pragul pistei;
 - ILS categoria II OACI de performanță - un sistem ILS care furnizează informații de ghidare de la limita de acoperire a ILS până la punctul în care linia de curs a fasciculului de direcție intersectează panta de coborâre ILS, la o înălțime de 15 m (50 ft) sau mai puțin, deasupra planului orizontal care include pragul pistei;
 - ILS categoria III OACI de performanță - un sistem ILS care, cu ajutorul echipamentelor auxiliare, în cazurile în care este necesar, furnizează informații de ghidare de la limita de acoperire a dispozitivului până la și de-a lungul suprafeței pistei;
- IFR - reguli de zbor instrumental;
- MKR - radiofar marker VHF de rută;
- MN75 - sistem de măsurare a cotei absolute a solului, cota 0 m fiind raportată la nivelul mediu al Mării Negre;
- MRVA - altitudine minimă de vectorizare radar;
- MSA - altitudine minimă de sector;

- NDB - radiofar nedirecțional;
- OACI/ICAO - Organizația Internațională a Aviației Civile;
- PAPI - indicator de precizie al traiectoriei de apropiere;
- PDA - pista de decolare-aterizare;
- PinS - punct în spațiu;
- PSR - radar primar de supraveghere;
- RNAV - sistem de navigație de suprafață;
- RNP - performanțele de navigație aeriană cerute;
- RWY - pista de decolare-aterizare;
- SID - rută standard de plecare instrumental;
- SSR - radar secundar de supraveghere;
- STAR - rută standard de apropiere instrumental;
- TMA - regiune terminală de control;
- VFR - reguli de zbor cu vizibilitate;
- VHF - frecvență foarte înaltă;
- VMC - condiții meteorologice de zbor cu vizibilitate;
- VNAV - navigație în plan vertical;
- VOR - radiofar omnidirecțional VHF. Poate fi de tip Doppler-DVOR sau Convențional-CVOR;
- VSS - suprafața segmentului vizual;
- WAM - sistem de supraveghere cu arie extinsă multisenzor;
- WGS 84 - sistemul geodezic mondial.

Pe teritoriul UAT Sântandrei nu există mijloace CNS (Comunicare Navigație Siguranță) care aparțin de Aeroportul Oradea

Pe teritoriul UAT Sântandrei se află următoarele zone cu servituți aeronautice civile

- A) ZONA II VEST a Aeroportului Oradea
- B) ZONA III VEST a Aeroportului Oradea
- C) Zona IV VEST a Aeroportului Oradea

REGLEMENTĂRI GENERALE

(1) Obiectivele de orice fel din zonele cu servituți aeronautice civile care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care afectează sau pot afecta parametri nominali de funcționare și/sau performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, reprezintă obstacole pentru navigația aeriană.

(2) Pot fi exceptate de la prevederile alin. (1) cazurile în care AACR stabilește, pe baza unui studiu aeronautic asumat de un agent aeronautic autorizat AACR, faptul că un anumit obiectiv nu constituie obstacol pentru navigația aeriană.

(3) Analiza aeronautică a documentațiilor tehnice pentru obiectivele din zone cu servituți aeronautice civile și evaluarea impactului asupra siguranței zborului se aplică pentru fiecare situație în parte și se efectuează astfel:

a) în zonele cu servituți aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor prevăd modificarea condițiilor operaționale se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la următoarele 3 tipuri de suprafețe de obstacolare:

- **I. geometrică**, în conformitate cu cerințele prezentei reglementări, ale Anexei 14 OACI și ale documentelor complementare;
- **II. electromagnetică**, în conformitate cu cerințele prezentei reglementări, ale Anexei 10 OACI și ale documentelor complementare;
- **III. operațională**, în conformitate cu cerințele Doc. OACI 8168 PANS OPS și ale documentelor complementare;

b) în zonele cu servituți aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor nu prevăd modificarea condițiilor operaționale se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la suprafețele de obstacolare prevăzute la lit. a) pct. (II) și (III);

c) în absența informațiilor referitoare la programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor, pentru zonele cu servituți aeronautice civile se aplică limitarea/condiția cea mai restrictivă de la lit. a).

Pentru facilitarea identificării de către autoritățile administrației publice locale a amplasamentelor aflate sub incidența servituților aeronautice civile și a înălțimilor peste care obstacolele corespundente trebuie evaluate și avizate de AACR corelat cu zonele de siguranță, în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referință cu următoarele caracteristici generale:

(A) Zona II:

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

(B) Zona III:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

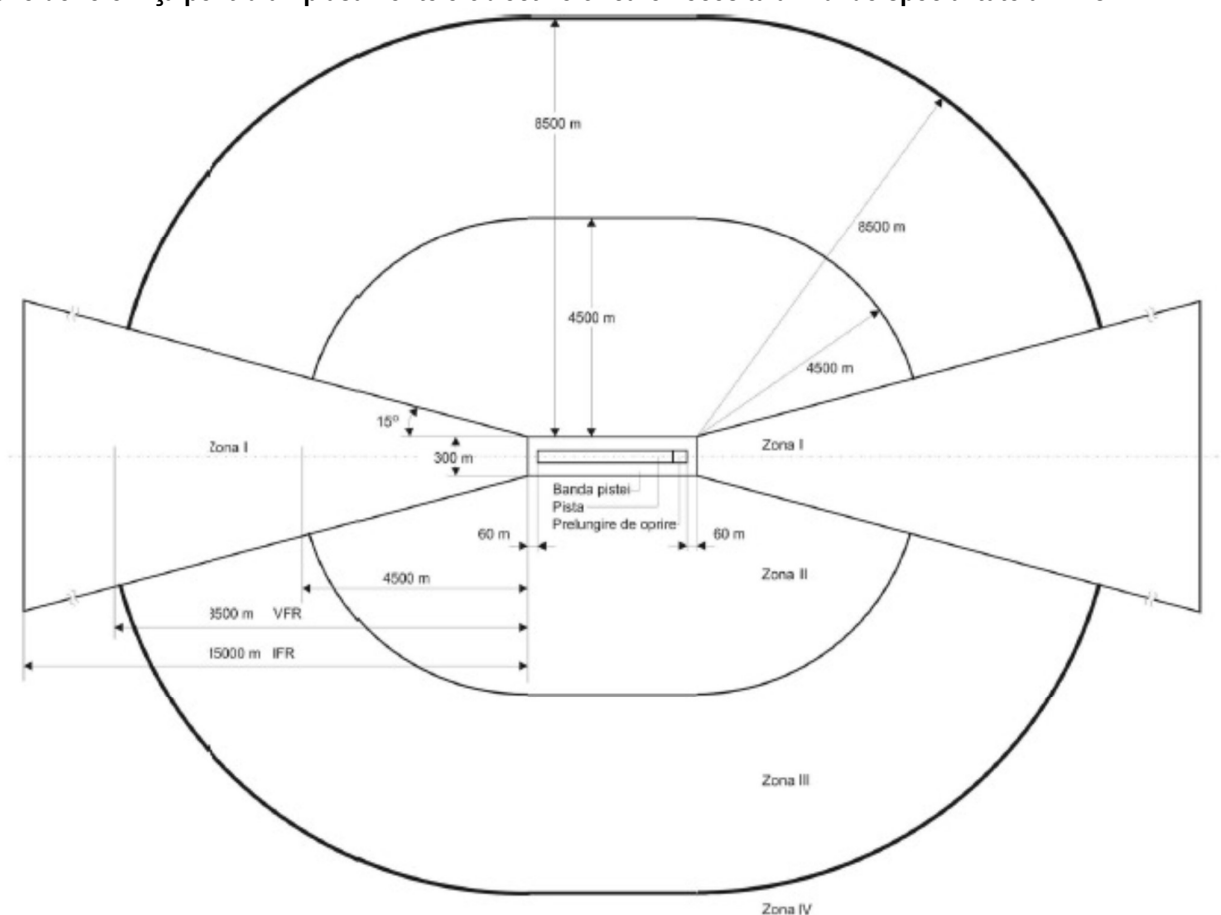
(C) Zona IV:

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

(D) În zonele situate dincolo de limitele zonelor II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

(E) În zonele situate dincolo de limitele zonelor II, III și IV, este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.

Zone de referință pentru amplasamentele obiectivelor care necesită avizul de specialitate al AACR**REGLEMENTARI FINALE**

AACR definește servituțile de aeronautică civilă și caracteristicile zonelor cu servituți aeronautice civile (zone de siguranță, zone de protecție, regiuni de control), precum și condițiile de realizare și utilizare a diferitelor obiective în zonele respective, împreună cu restricțiile asociate.

(2) Față de datele/elementele prezentei reglementări, AACR poate impune cerințe și/sau restricții locale suplimentare, determinate de condițiile specifice ale terenurilor de aeronautică civilă, de procedurile de zbor instrumental și altitudinile minime MRVA, MSA, AMA și/sau de particularitățile funcționale și operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, cu respectarea prevederilor reglementărilor specifice aplicabile.

(1) În zonele cu servituți aeronautice civile sunt interzise, fără avizul AACR, amplasarea și realizarea de obiective noi, precum și desfășurarea de activități care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

(2) Metodologia de emitere a avizelor AACR pentru documentațiile tehnice aferente obiectivelor situate în zonele cu servituți aeronautice civile se stabilește printr-un act normativ separat.

(1) La emiterea avizelor de specialitate, AACR analizează documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile, cu alte specificații tehnice și operaționale relevante (după caz).

(2) AACR evaluează implicațiile/efectele noilor obiective asupra siguranței zborului.

(3) La emiterea avizelor AACR pentru realizarea unor obiective în perimetrul terenurilor de aeronautică civilă este necesar acordul prealabil al administratorilor terenurilor respective, însoțit de o evaluare a implicațiilor/efectelor asupra siguranței zborului și securității aeronautice.

(4) În situația în care solicitantul avizului optează pentru o contraexpertiză tehnică, aceasta poate fi efectuată numai de o terță entitate autorizată/certificată/acreditată de către AACR sau o altă autoritate aeronautică națională a unui stat UE sau OACI.

(5) Administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice stabilesc, în conformitate cu prevederile prezentei reglementări, la momentul certificării/recertificării, zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor și, respectiv, mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin/operează, furnizează documentațiile tehnice corespunzătoare și le promovează la AACR pentru avizare.

(6) Documentațiile tehnice menționate la alin. (1) trebuie elaborate de agenți aeronautici civili specializați, cu respectarea prevederilor reglementărilor aeronautice aplicabile.

(7) Administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice vor actualiza/modifica ori de câte ori este necesar documentațiile tehnice menționate la alin. (1) și le vor transmite la AACR pentru avizare.

(8) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(9) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

Administratorii aerodromurilor, ai mijloacelor CNS și meteorologice, precum și proprietarii terenurilor, clădirilor și amenajărilor aflate în zonele cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte cerințele reglementărilor aeronautice aplicabile acestor zone, inclusiv restricțiile impuse prin avizele emise de AACR

În cazul obiectivelor existente care afectează siguranța zborului și pentru care nu s-au obținut în prealabil, potrivit normelor legale, avizele AACR necesare, autoritățile administrației publice locale și alte autorități/instituții ale statului abilitate, după caz, vor întreprinde demersurile necesare pentru desființarea necondiționată a obiectivelor respective, în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare.

În cazul sesizării de către organele abilitate a existenței în zone cu servituți aeronautice civile a unor obiective pentru care nu s-au obținut în prealabil avizele AACR corespunzătoare, dacă AACR stabilește, pe baza unor studii aeronautice asumate de agenți aeronautici autorizați de AACR (de exemplu: furnizori servicii proiectare proceduri de zbor instrumental recunoscuți de către AACR, în cazul protecției procedurilor de zbor instrumental sau altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA), că obiectivele respective nu afectează siguranța zborului, se pot solicita și obține avizele AACR necesare pentru intrarea în legalitate.

În cazul extinderii unor terenuri de aeronautică civilă sau al deschiderii altor asemenea terenuri, pentru obiectivele existente care afectează activitatea aeronautică, AACR va stabili, împreună cu autoritățile administrației publice locale implicate și în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare, măsurile necesare pentru respectarea condițiilor de siguranță a zborului.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, **realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:**

(1) În Zona II, în interiorul perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport:

- a) sisteme rutiere (pistă de decolare-aterizare, căi de rulare, platforme);
- b) clădiri (aerogară, hangar, ateliere, depozite) și amenajări diverse (inclusiv împrejurimi, parapete antizgomot);
- c) instalații aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;
- d) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- e) modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- f) alte obiective cu destinație aeronautică sau conexă.

(2) În zonele limitrofe aerodromului/aeroportului (terenuri exterioare și adiacente perimetrului infrastructurii de aerodrom/aeroport):

- g) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- h) construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
- i) construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- j) pasaje rutiere supraînălțate;
- k) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- l) stații radio (radiodifuziune, TV);
- m) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari; activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- n) activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- o) utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase); lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- p) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice; modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- q) deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- r) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- s) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4.4.3. În Zona III:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4.4.4. În Zona IV:

- a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate heliporturilor de suprafață și heliporturilor în terasă (Aeroportul Oradea are un helipad care se supune restricțiilor conform Zonelor II, III și IV), în particular zonele de urcare la decolare/apropiere și de tranziție, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, pentru:

- instalații și amenajări de heliport diverse;
- modernizare și/sau dezvoltare de heliport;
- obiective care depășesc înălțimea admisibilă;
- obiective care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- obiective care produc fum ori ceață artificială;
- obiective care generează turbulențe/curenți de aer;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- deschidere de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/ sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat, firme/reclame luminoase);
- lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile mai sus definite sunt necesare avizele AACR la documentațiile tehnice (inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, după caz), pentru obiective cum sunt:

- obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului;
- construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- deschidere, dezvoltare aerodromuri/aeroporturi/heliporturi; sau modernizare
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului

Articolul 22. Amplasare fata de fâșia de protecție de stat

Nu este cazul.

Articolul 23. Amplasare fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, conform art. 23 din R.G.U., după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

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

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Face excepție de la prevederile aliniatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Articolul 24. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face respectând art. 24 din R.G.U. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

(1) **Aliniamentul este** linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei).

Alinierea construcțiilor reprezintă linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

(2) **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin prezentul RLU. Astfel, construcțiile pot fi amplasate **pe aliniament**, când limita de aliniere (frontul construit existent) se confundă cu aliniamentul (limita proprietăților către stradă) sau **retrase față de aliniament**, cu respectarea prevederilor specificate în legislația rutieră în vigoare (OG 43/1997, modificată, completată).

- **În cazul zonelor construite compact**, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la limita de aliniere a clădirilor existente: – **pe aliniament** (când limita de aliniere (frontul construit existent) se confundă cu aliniamentul (limita proprietăților către stradă) sau – **retrase față de aliniament**.

- **În zonele neconstruite**, construibile direct sau pe baza unor planuri urbanistice de rang inferior, limita de aliniere a construcțiilor va respecta prevederile art.19, punctul (4) din OG 43/1997, modificată, completată), **limita de aliniere a gardurilor/construcțiilor stabilindu-se la** – de o parte a drumului - minimum 13 m pentru drumurile naționale, – minimum 12 m pentru drumurile județene și – minimum 10 m pentru drumurile comunale.

- **Pe terenurile libere din zonele constituite sau în curs de constituire**, construcțiile vor fi amplasate la limita de aliniere a clădirilor existente, după cum urmează:

- **Pe aliniament**, când frontul construit existent se confundă cu limita proprietăților către stradă;
- **Retras de la aliniament, cu condiția să se respecte coerența și caracterul fronturilor stradale**, în următoarele cazuri :

- Înscrierea în regimul de aliniere existent;

- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei), fie conform PUZ aprobat, fie conform profilelor transversale stabilite în PUG
- **În cazul parcelelor de colț**, construcțiile se vor alinia, de regulă, față de ambele alinamente
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
 - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- (4) **În prezentul regulament, amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.**

Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - c. distanțele minime prevăzute de Ordinul MS nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- (2) Astfel,:
 - În cazul construcțiilor independente picătura streșinii trebuie să cadă pe terenul proprietarului care construiește
 - **În zonele de locuit** distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei trebuie să fie **jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte – H/2, dar nu mai puțin de 2m** – pentru a nu permite vederea către vecin.
 - Distanțele se reduc la **0,60 m** în cazul fațadelor fără goluri.
 - **În zonele de producție**, construcțiile se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de **4,0 m**.
 - În cazul alăturării unor funcțiuni diferite pe proprietățile învecinate (locuire – unități cu capacitate mică de producție, comerciale, de prestări servicii), distanța minimă dintre fereastra vitrată a locuinței și perimetrul unității va fi de **min.15 m**.
 - În cazul **alăturării, pe parcelele învecinate, a unor locuințe și a unor obiective precum** ferme, adăposturi pentru animale sau alte surse potențiale de disconfort, se impune respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

În ambele situații se respectă principiul celui mai vechi amplasament.

- (3) **Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.** Se recomandă evitarea apariției de noi calcan din considerente estetice și economice.
- (4) În cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă.

Amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI.

- (5) La autorizarea construcțiilor noi, se va urmări, de asemenea **respectarea distanțelor de siguranță privind limitarea propagării focului** în interiorul compartimentului de incendiu, respectiv între compartimentele de

incendiu, precum și asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență și anume:

-se va asigura accesul neîngrădit al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).

-în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- (6) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a liniilor electrice de tensiune medie se va face numai cu avizul furnizorului, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

CAPITOLUL V. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 26. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale ISU.
- (3) **Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat.** Conform art. 616-619 C din Codul civil, este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, deși are o ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare gabaritului autospecialelor de intervenție).
- (4) Orice acces nou la drumurile publice – DJ, DC – se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) **Accesul la zonele funcționale din extravilan care sunt în vecinătatea drumului de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.**

Articolul 27. Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea drumurilor majore se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică
- (5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.
- (6) **Trecerea (servitutea de trecere)** trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

CAPITOLUL VI. Reguri cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 28. Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor de apă-canal.

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi cosumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

(a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

(b) beneficiarul se obligă să se racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de condițiile locale, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără

afectarea circulației publice.

(5) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(7) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

(8) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente se va face conform art. 27 din R.G.U.

(9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(10) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului 2 cu avizul organelor administrației publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare se va face conform art. 28 din R.G.U.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate în Consiliul Local.

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

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare va fi conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau localităților aparținătoare, dacă legea nu dispune astfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la ultimele două alineate de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

RETELE EDILITARE DIN ZONA PROTEJATA A MONUMENTELOR ISTORICE

Intervențiile de amenajare, modernizare, precum și traseele noi de rețele edilitare și utilitare (apa canal, pluvială, electricitate, telecomunicații, încălzire, climatizare) se vor face pe baza de proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor. Toate aceste trasee se vor realiza subteran sau pozate sub tencuială. Se vor elimina traseele supraterrane, stalpii și consolele din zona protejată.

Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețele edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a UAT, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările de realizare a rețelilor edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut

În situația în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale și / sau publice, la emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe și obiective social-culturale se vor respecta următoarele reguli:

Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Peretii fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramida, piatra, tuburi din beton și vor fi prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fântânii va fi etanșă pe perimetru.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : găleată proprie sau pompă.

În jurul fântânii va exista un perimetru de protecție, în pantă, cimentat sau pavat.

Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile prezentate anterior

Sisteme de evacuare a apelor uzate (ef. Ordinului M.S. 994/2018) :

Stații de epurare a apelor reziduale menajere: 300 m raza de protecție sanitară conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform Legii mediului și Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor;

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 536/ 1997).

Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau rezervoare vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință ; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

CAPITOLUL VII. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Articolul 31. Parcelarea

- (1) **Parcela** este suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă.
- (2) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în **minimum 4 loturi alăturate**, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (3) Parcelarea se va face în baza unui plan urbanistic zonal; prin certificatul de urbanism se vor preciza cerințele urbanistice referitoare la lotărirea din respectiva unitate teritorială de referință.
- (4) Se admite **dezmembrarea cadastrală** a unor loturi care au suprafața și lățimea suficient de mari pentru a crea 2 sau 3 parcele construibile.
- (5) **Dacă reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile** numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei de 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandat 350mp) și respectiv de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandat 500mp)
 - frontul la stradă este de minim 12 m în cazul construcțiilor izolate, de min. 10 m în cazul construcțiilor cuplate
 - au asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
 - lotul are forme și dimensiuni care permit o amplasare corectă a construcțiilor (se va urmări ca adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea)
- (6) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate precizate în aliniatul precedent, aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - parcela a fost creată anterior aprobării prezentului regulament;
 - parcela nu se află într-o zonă nou introdusă în intravilan, conform prezentului PUG.
 - Pentru parcela se va întocmi și aproba conform legii Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- (7) **În cazul dezmembrării unei parcele construite, se va avea în vedere încadrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) în valorile maxim admise pe loturile dezmembrate, potrivit zonei funcționale. Respectarea acestei condiții se va verifica la eliberarea Certificatului de urbanism.**
- (8) **Reparcelarea** în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate
- (9) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate
- (10) În zonele constituite din intravilan, se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- (11) În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumului național sau a celor comunale, parcelele vor avea adâncime suficientă pentru a permite amplasarea construcțiilor în afara zonei de protecție a drumului.

- (12) În caz de reparcelare, loturile propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.), cu respectarea prevederilor din Codul Civil și a Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Articolul 32. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va realiza respectând art. 31 din R.G.U.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate (cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii) și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- (2) În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..
- (3) Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.
- (4) Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.
- (5) De asemenea, în zonele de protecție a monumentelor istorice, se instituie servitute de înălțime pentru a nu obtura vizibilitatea spre monument.
- (6) Mansardarea se considera nivel.
- (7) Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5m pentru spații comerciale.
- (8) Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.
- (9) **În general, în cadrul comunei SÂNTANDREI se recomandă construcții cu max. 3 niveluri, P+2, cu înălțime de cca. 10 m la cornișă.**

Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- (3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.
- (5) **Este interzisă** autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- (6) Aspectul exterior al construcțiilor determină specificul unei zone sau a unei localități și influențează calitatea peisajului. **În scopul respectării specificului consacrat al peisajului rural și evitării degradării spațiului public,** se va urmări armonizarea aspectului exterior al construcțiilor noi cu a celor existente, prin:
 - Conformarea construcției – volumetria clădirii, forma și panta acoperișului, evitarea elementelor fără rol funcționale și a ornamentelor în exces
 - Folosirea pentru finisaje exterioare (învelitoare, pereți, tâmplărie) a unor materiale de construcții adecvate funcțiunii, consacrate în mediul rural și evitarea materialelor care dăunează sănătății (azbociment, zgură)

- Armonizarea culorilor cu aspectul general al zonei, evitarea culorilor saturate, țipătoare
- Asigurarea unui raport plin-gol apropiat de cel predominant în zonă.
- Realizarea împrejuririlor din materiale și în sisteme tradiționale, evitarea ornamentelor în exces

VOLUMETRIE

(1) „Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streșinile vor fi moderate (40 – 60 cm), inclusiv în jurul târnațului sau în zona de intrare. La intersecția cu frontonul, streășina va avea 30 – 45 cm, pentru a proteja zidăria din piatră sau lemnul folosit la placarea frontonului. În funcție de tipul de învelitoare, panta recomandată este între 30 și 45 de grade pentru țigla ceramică și maximum 60 de grade pentru învelitorile din paie sau stuf, ținând cont de specificul local. Se pot realiza balcoane sau terase, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei. Se va păstra și prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot. Se recomandă ca înălțimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depășită de cea a clădirilor anexe, excepție putând face doar șurile, care, în mod tradițional, erau adesea mai mari și mai înalte decât casa propriu zisă. Clădirile nou construite nu vor depăși, ca înălțime la coamă, clădirile principale de pe parcelă.”² Sursa: Ghidul de arhitectură pentru integrare în specificul local din mediu rural. Zona Câmpia și Dealurile Crișanei și Sătmarului.. Elabrat de ordinul arhitecților din România.

(2) Volumul poate fi limitat în mod expres atât de indicatorii maximi admiși pe parcela (POT, CUT, regim de înălțime).

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.

(4) Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

(6) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

(1) Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică, dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior.

(2) Sunt recomandate, în zonele dinspre păduri, construcțiile ecologice/ verzi. (Nu este cazul)

(3) Se va optimiza performanța energetică a construcțiilor prin orientare.

IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

(4) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianța, gresie, tapet etc.) la exterior.

(5) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care creează o imagine inadecvată locului

(6) Sunt interzise imitațiile materialelor tradiționale de proastă factură sau și cu rezistență redusă la intemperii . Invelitori adevcate zonei



Invelitori neadevocate zonei



Sursa: Ghidul de arhitectură pentru integrare în specificul local din mediu rural. Zona Câmpia și Dealurile Crișanei și Sâtmăului.. Elabrat de ordinul arhitecților din România.

(7) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(8) În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la: utilizarea pe cât posibil a materiale tradiționale de construcție;

- utilizarea lemnului cel puțin pentru tâmplărie, stâlpi, balustrade și detalii arhitecturale;
- acoperișuri cu volumetrie simplă, cu pante mari, de regulă din șită/șindrilă sau țiglă ceramică, potrivit reglementărilor UTR-urilor;
- se evită acoperișurile cu pante asimetrice sau frânte sau de forme complicate;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria li aspectul general al acoperișului.
- luminatoarele și ferestrele montate în planul de acoperiș în care sunt montate;
- se va evita pe cât posibil ca lucarnele să devină dominante. Suprafețele însumate nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate.

Prin excepție pentru construcțiile noi se admite, dar nu se recomandă, utilizarea tâmplăriei din înlocuitori de lemn (PVC, metal).

Pentru suprafețe vitrate de mari dimensiuni - vitrine și ferestrele construcțiilor industriale se admit tâmplării metalice, cu condiția finisării în culorile acceptate.

Fereastra dinspre stradă, atent decorată reprezintă cartea de vizită a gospodăriei.

Ferestre înguste și înalte. Ferestrele vor fi simple, de proporții și dimensiuni asemănătoare modelelor identificate ca fiind reprezentante ale specificului local, de formă dreptunghiulară cu raportul lățime/înălțime între $\frac{1}{2}$ și $\frac{2}{3}$.

Volumetria simplă, cu raportul dintre fațada principală (de la stradă) și cea secundară de cel puțin $\frac{2}{3}$.

CAPITOLUL VIII. Reguri cu privire la amplasarea pe parcela, spații verzi și împrejmuiri

Articolul 34. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(4) Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Consiliul Local al Comunei Sântandrei, conform legii.

PARCĂRI ECOLOGICE

-Parcări ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante, reducând suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, micșorând temperatura la nivelul suprafeței.

-La realizarea parcarilor ecologice se pot folosi următoarele tipuri de materiale: Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei –pietriș sau piatră/ pavele care permit umplerea golurilor cu pietriș/criblura sau cu iarbă; varianta cu pietriș este de preferat fiind economică și utilizând materiale locale

-Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație .

-Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale .

Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.



Articolul 35. Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJC Bihor.

(4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
 - (b) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
 - (c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
 - (d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m
- (5) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007
- (6) Toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- (7) Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.
- Nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr. 24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr. 114/2007 și nr. 1549 din 4. dec. 2008.

Articolul 36. Împrejmuiri

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
- (3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAPITOLUL IX. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Articolul 37. Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Santandrei.
- (2) Prezenta documentație abrogă înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Santandrei – 2006.

Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) se vor întocmi cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. I
- (4) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Santandrei rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- (5) Prin excepție de la prevederile alineatelor(4), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

Articolul 39. Etapizarea dezvoltării conform PUG

- (1) Datorită importanței deosebite din punct de vedere economic a comunei Santandrei, prezentul Plan Urbanistic General prevede pentru acesta o dezvoltare treptată, respectând 2 etape majore: Etapa 1 și Etapa 2.

Etapa 1

Etapa 1 are o durată de **3 ani**, începând cu data aprobării prezentului **Plan Urbanistic General (PUG) prin Hotărâre a Consiliului Local Sântandrei**. Această etapă cuprinde zonele preponderent construite, cu caracter urban bine definit, unde **infrastructura tehnico-edilitară este deja existentă sau se regăsește în proximitatea imediată**, la o distanță de maximum 150 metri.

Pentru terenurile incluse în Etapa 1 se pot solicita și obține autorizații de construire și avize atât pe durata Etapei 1, cât și în Etapa 2, cu respectarea prevederilor din prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU).

Etapa 2

Etapa 2 se desfășoară pe o perioadă de **7 ani**, începând **imediat după încheierea Etapei 1**. Sunt incluse în această etapă **zonele neconstruite**, fără un caracter urban clar conturat, dar aflate în vecinătatea imediată a zonelor din Etapa 1, care necesită **extinderea infrastructurii pe distanțe mai mari de 150 metri**.

Pe durata Etapei 1, terenurile din Etapa 2 au interdicție temporară de construire. Avizele și autorizațiile pentru aceste terenuri pot fi solicitate și emise doar în perioada de desfășurare a Etapei 2, cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism.

(2) Condiții pentru includerea în Etapa 1 a unor zone din Etapa 2

Zonele incluse inițial în **Etapa 2** pot beneficia, în anumite condiții, de **reîncadrarea în Etapa 1, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:**

- **Beneficiarul se obligă să realizeze și să suporte integral dezvoltarea infrastructurii edilitare și a drumurilor publice, anterior obținerii Autorizației de construire pentru construcțiile propuse;**

- Se va întocmi o documentație de **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** care va reglementa o suprafață de **minimum 5.000 mp**;
 - Prin excepție, **Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CJB) a Consiliului Județean Bihor** poate aproba derogări de la această suprafață minimă, în faza de **studiu de oportunitate** a documentației PUZ;
- **Aprobarea PUZ-ului** prin care se propune modificarea încadrării zonei în etapa de dezvoltare se va realiza **numai cu avizul CJB – Consiliul Județean Bihor**, în scopul asigurării coerenței cu obiectivele **Strategiei de Dezvoltare Teritorială la nivel județean**.

(3) Încadrarea automată în etapa predominantă

Zonele nou introduse în intravilan prin documentații de urbanism de tip **PUZ** vor fi încadrate **automat în etapa predominantă din vecinătatea directă a zonei studiate**, cu aprobarea **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CJB) – Consiliul Județean Bihor**.

(4) Zone neîncadrate în Etapele 1 și 2

Pentru **zonele care nu sunt încadrate în niciuna dintre Etapele 1 și 2**, nu se aplică prevederile etapizării. Pentru aceste terenuri, se pot solicita și obține **avize și autorizații de construire în orice moment ulterior aprobării PUG-ului prin Hotărârea Consiliului Local Sântandrei**, cu respectarea prevederilor prezentului **Regulament Local de Urbanism**.

(5) Etapizarea amenajării profilelor stradale

Profilele stradale reglementate prin prezentul PUG pot fi **amenajate etapizat**, astfel:

- În **prima etapă**, se va realiza o **amenajare provizorie cu un profil de minimum 6 metri**, adaptat la **regimul actual de proprietate**;
- În **etapa a doua**, profilul stradal va fi **lărgit la dimensiunea reglementată** în documentația de urbanism;
- Se **recomandă ca în prima etapă circulațiile pietonale să fie amenajate la același nivel cu partea carosabilă**, pentru a permite extinderea ulterioară fără modificări majore;
- **Separarea circulației auto de cea pietonală** se va face prin **mijloace vizuale și fizice de demarcare**, care să asigure **protecția pietonilor** împotriva riscurilor generate de traficul rutier.

(6) Propuneri concrete introduce în PUG :

1. Impunerea funcțiunilor complementare minime:

Prin regulament urbanistic, condiționează dezvoltarea rezidențială de existența:

- **unui minim de funcțiuni publice** (ex: grădiniță la fiecare 150-200 de unități locative);
- **dotări de cartier** (ex: comerț, spațiu verde, loc de joacă, cabinete, sală multifuncțională);
- **un procent minim de teren rezervat pentru funcțiuni publice**. Procentul minim de teren rezervat pentru funcțiuni publice este de **10%**, iar în cazul zonelor noi nedevelopate sau fără dotări în proximitate, acesta va fi de minimum **15%**.

2. Zonificare funcțională cu mixitate controlată

Nu toate parcelele trebuie să fie strict pentru locuințe. Include:

- **zone Lu/Lua + S (locuințe + servicii mici de cartier);**
- **rezervări de teren pentru viitoare dotări publice, prin indicatori urbanistici.**

3. Fazarea dezvoltării (etapizare condiționată) În PUZ :

- **construirea etapelor ulterioare să fie condiționată de realizarea serviciilor publice în prima etapă;**
- **exemplu: nu poți autoriza >200 de locuințe până nu e realizată grădinița și 50% din spațiile verzi.**

Nota: procent minim de teren rezervat pentru funcțiuni publice (10–15%). Terenul astfel rezervat se conservă, dar poate fi relocat în cadrul aceleiași documentații sau în zona de reglementare, cu condiția menținerii destinației publice și a unei amplasări echivalente ca accesibilitate și funcționalitate.

PARTEA III: PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 40. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale și împărțirea teritoriului în U.T.R.-uri sunt evidențiate în planșa de împărțirea teritoriului intravilan al Comunei Santandrei și a localităților aparținătoare Cheț și Ghenetea în UTR-uri din volumul de R.L.U. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

Legenda semnelor și indicativelor existente pe planșele de U.T.R.-uri sunt următoarele:

Zona funcțională	UTR	Definire
Zona locuințe rurale	Lr Linf	Locuințe rurale individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+1), situate în vatra satului pe un parcelar omogen de tip rural, locuinte informale
Zona locuințe urbane	Lu	Locuințe individuale cu dotari complementare și regim mic de înălțime (P÷P+1/M), dezvoltate pe un parcelar de tip urban
Zona locuințe urbane	Lua	Locuințe individuale cu dotari complementare și regim mic de înălțime (P÷P+1/M), dezvoltate pe un parcelar de tip urban realizate anterior prezentului PUG pe baza unor dezmembrări / lotizări anterioare.
Zonă locuințe colective	Lc	Locuințe colective dispuse sub forma de cvartale, , cu regim redus de înălțime mediu și înalt (P+4E sau P+8E)
Zona instituții publice și servicii	IS	Funcțiuni cu caracter central, dispersate, predominant servicii administrative la nivel local și dotări de învățământ și sănătate, cu regim redus de înălțime (P-P+1), situate pe un parcelar omogen de tip rural
Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii	M / L/IS	Funcțiunea predominantă de locuire, intercalată cu servicii dispuse răsfrat
Zonă unități industriale și depozitare	ID	Unități de producție industrială și depozite
Zonă mixtă de industriale și depozitare și servicii	ID/IS	Zona mixta unitati industriale, depozitare, institutii si servicii
Zonă verde cu rol de protecție și coridor ecologic	V1, V2, V3	Spații plantate pentru protecția cursurilor de apă
Zonă gospodărire comunală	GC	Cimitir
Zonă aferentă construcțiilor tehnico-edilitare	TE	Construcții și instalații aferente echipamentelor tehnico-edilitare: stații de epurare, de pompare, de reglare, etc.
Zona cu destinație specială - MApN	DS	Imobile aflate în administrarea MApN
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	CCR	Cai de comunicatie rutiera-aferente transporturilor rutiere, drumuri, străzi, ulițe
Zonă căi de comunicație feroviara și amenajări aferente	CCF	Cai de comunicatie feroviara-aferente transporturilor feroviare
Modul de ocupare al terenurilor din extravilan		Terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială
Zona aflată permanent sub ape	TH	Terenuri aflate permanent sub ape
Modul de ocupare al terenurilor din extravilan	TDA TDS	Terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială

	TDF	
Zona monument istoric de arhitectura	ZM1	Zona monument istoric de arhitectura
Zona protecție monument istoric de arhitectura	ZPM1	Zona protecție monument istoric de arhitectura
Zona monument arheologic	ZM2	Zona monument arheologic
Zona protecție monument arheologic	ZPM2	Zona protecție monument arheologic
Zona protecție zona aflată permanent sub ape	ZTH	Zona de protecție pentru canale și cursuri de apă
Zona protecție zonă aferentă construcțiilor tehnico-edilitare	ZTE	Zona de protecție pentru rețele de apă, canalizare, LEA Construcții și instalații aferente echipamentelor tehnic-edilitare: stații de epurare, de pompare, de reglare, etc.
Zona protecție căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	ZCR	Zona protecție căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
Zona protecție căi de comunicație feroviara și amenajări aferente	ZCF	Zona protecție căi de comunicație feroviara și amenajări aferente
Zona de protecție sanitară	ZS	Zona de protecție sanitară
Zona cu interdicte temporară de construire	ZIC	Zona cu interdicte temporară de construire
Zona naturală protejată	ZNP	Zona de protecție -Arie naturală protejată ROSCI0104

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone:

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone:

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ZM1 – Zona de protecție a monumentului istoric Biserica greco catolica "Sfântul arhanghel Mihai și Gavril" din localitatea Santandrei nr. 351, anul construcției 1782, cod LM 1: BH-II-m-B-01204

ZM1 – Zona de protecție a monumentului istoric Biserica romano-catolica Sfântul "Sf. Anton din Padova din localitatea Arpășel nr. 169, anul construcției cca. 1825, cod LMI: BH-II-m-B-01182

C – ZONE CENTRALE

ZM – ZONE MONUMENTE

ZPM- Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice

cuprinzând locuințe, instituții și servicii, constituite sau în curs de constituire în zonele construite din intravilan

IS – subzone (ansambluri) sau unități izolate de instituții, servicii și echipamente publice

Ia – instituții cu funcțiuni administrative

Ie – instituții de învățământ, educație, cercetare

Im – instituții/servicii de sănătate și asistență socială

Ic – instituții de cultură

Ict – instituții de culte - lăcașuri de cult sau funcțiuni privind administrația bisericească și funcțiuni complementare (case parohiale, centre educaționale, centre de asistență socială sau medicală, ateliere pentru obiecte de cult, mănăstiri etc)

S – Servicii comerciale și servicii profesionale

St – Unități de servicii pentru turism aflate în proprietate privată

M – ZONE MIXTE

L – ZONE DE LOCUIT

Lr – zone cu locuințe individuale de tip rural (cu anexe gospodărești și grădini cultivate, pentru 1-2 familii), cu regim mic de înălțime ($P \div P+M$), realizate în parcelar tradițional de tip rural cu loturi de formă neregulată sau atipice

Lua – zone cu locuințe individuale cu dotari complementare și regim mic de înălțime ($P \div P+1/M$), dezvoltate pe un parcelar de tip urban realizate anterior prezentului PUG pe baza unor dezmembrări / lotizări anterioare.

Lu – zone cu locuințe individuale cu dotari complementare și regim mic de înălțime ($P \div P+1/M$), dezvoltate pe un parcelar de tip urban

Linf – Subzone de locuit informale

M – ZONE MIXTE

ET - ZONA ACTIVITATI ECONOMICE TERTIALE

ID/A – ZONA MIXTA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

ID –ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

V – SPAȚII VERZI - ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

V1 – Spații plantate publice cu acces nelimitat – Parcuri, scuaruri, fâșii plantate publice

V2 – Spații verzi de protecție și spații libere de folosință comună, aferente domeniului public adiacent rețelei stradale, acoperite cu vegetație spontană, care necesită amenajare

V3 – Spații plantate pentru sport și agrement

GC – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GC – cimitirele existente în fiecare localitate componentă

TE – ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILIATRE

TE – construcțiile și amenajările aferente rețelelor de utilități publice – alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și comunicații.

Ccr – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Ccr – zonele și subzonele aferente căilor de comunicație și transport rutiere de pe raza comunei, incluzând terenurile ocupate de drumuri publice precum și rețele de utilități publice – echipamente tehnico-edilitare – realizate în zona drumurilor publice.

Ccf – zonele și subzonele aferente căilor de comunicație și transport feroviare, incluzând terenurile ocupate de suprafața feroviară precum și rețele de utilități publice – echipamente tehnico-edilitare

OCUPAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN

TA – Terenuri agricole

TF – Terenuri forestiere sau cu vegetație forestieră

TH – Terenuri aflate permanent sub ape

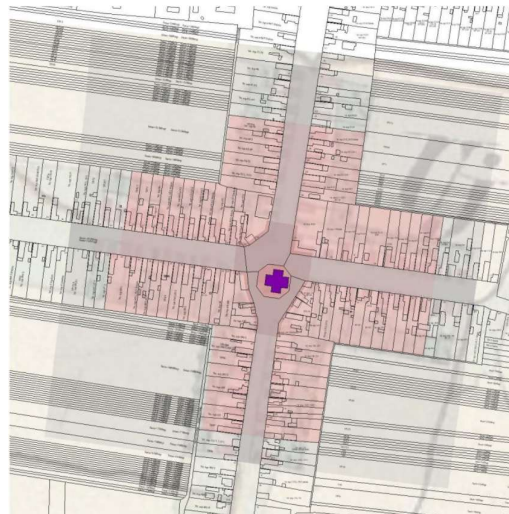
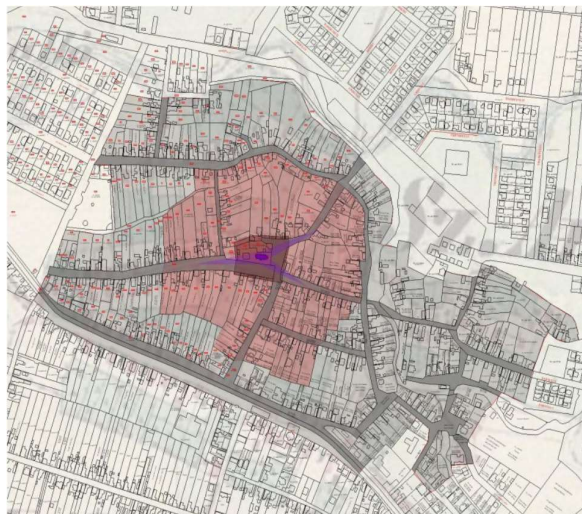
CCE – Terenuri ocupate de căile de comunicație rutiere și feroviare

PA – Zone de protecție a siturilor arheologice

TN – Terenuri neproductive

Cod subzona	Tip subzona
<u>IS</u>	Zonă instituții publice
Lr, u, ua, inf	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
<u>L/IS</u>	Zonă mixtă
<u>ID</u>	Zonă unități industriale și de depozitare
<u>ET</u>	Zonă activități economice tertiale
<u>V1</u>	Zona spații plantate publice cu acces nelimitat, parcuri
<u>V2</u>	Zonă spații verzi de protecție și spații libere
V3	Zonă spații verzi, sport și agrement
<u>DS</u>	Zonă cu destinație specială
<u>GC</u>	Zonă gospodării comunale
<u>TE</u>	Echipare tehnico-edilitară

TA	Terenuri agricole
THi	Zonă aflată permanent sub ape
CCR	Căi de comunicație și transporturi
CCF	Căi de comunicație și transporturi
TN	Zonă terenuri neproductive
ZPM	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice
ZRI	Zonă de risc la inundații
ZPA	Zonă de protecție — zonă aflată permanent sub ape
ZTE	Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare
ZCF	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații — circulații feroviare
ZRS13	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații — circulații feroviare
ZCR	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații — circulații rutiere
AAC	Zona servituti aeronautice
ZS	Zonă de protecție sanitară
ZIC	Zonă cu interdicție temporară de construire
ZL	Alt tip de zonă de reglementare suplimentară sau de restricție

ZCP1 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ SANTANDREI**ZCP2 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PALOTA**

Preluare imagini **STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE ȘI DELIMITARE A OBIECTIVELOR ȘI ARIILOR PROTEJATE COMUNA SÂNTANDREI, JUD. BIHOR**

I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei

Zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate istorică pentru UAT comuna Santandrei. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar și clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală care susțin cadrul construit al unui centru omogen). Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) - ZP1 – Subzona de protecție a Bisericii **greco catolica Sfintii Arhanghei Mihail și Gavril** din zona centrală sat Santandrei - ZP2 – Subzona de protecție a Bisericii **greco-catolică Sfintii Arhangheli Mihai și Gavril** sat Palota. Zonele conțin elemente aflate la ora actuală în LMI precum și cele propuse a fi incluse în LMI prin studiul istoric aferent PUG.

Delimitarea acestor zone a ținut cont de concluziile studiilor de fundamentare în special cel istoric, arealele de protecție a acestora fiind stabilite pe limite cadastrale.

ZIR 1 - Zona Istorică de referință – Biserica greco catolica Sfintii Arhanghei Mihail și Gavril este un monument istoric, construit în anul 1782, cu lucrări de reparații importante în 1906 și 1952

Perimetrul cuprins în **zona de protecție a monumentului** cuprinde parcelele din cvartalul în care este amplasată construcția și cele de pe partea opusă străzilor perimetrare.

Zona este cuprinsă în unitatea teritorială de refiță **UTR1-Santandrei**. Structura funcțională este omogenă, zona fiind destinată preponderent locuirii. Clădirile, edificate pe un parcelar istoric, au regim de aliniere izolat, regim de înălțime parter și se află în stare bună. Modul de locuire este de tip rural sau urban, chiar dacă parcelele sunt de mari dimensiuni, de tip rural.

Pe teritoriul intravilan al localității Santandrei, sunt amplasate următoarele monumente istorice, existente ca monument în categoria B sau propuse spre includere în LMI prin prezenta documentație, ele fiind identificate grafic și în partea desenată a proiectului:

BH-II-m-B-01123- **Biserica Greco-Catolică Sfintii Arhangheli Mihai și Gavril**, localitatea Santandrei, jud. Bihor; 1782

În cazul localității Santandrei, singurul obiectiv construit propus a fi protejat prin clasare este Moara Veche adresa Santandrei nr 162 edificată în anul 1887.

ZIR 2 - Zona Istorică de referință – BH-II-m-B-01182- Biserica Romano-Catolică Sf. Anton de Padova Gavril”, localitatea Palota, jud. Bihor; 1825

În cazul localității Palota, singurul obiectiv construit propus a fi protejat prin clasare este o clădire de locuințe adresa Palota nr. 67.

Categorii de intervenție – restricții specifice

Nu se permite demolarea clădirii clasate, intervențiile asupra acesteia vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.), precum și amenajarea grădinii.

Intervențiile în zona de protecție a monumentului vor urmări menținerea/restabilirea coerenței ansamblului, armonizarea elementului natural cu cadrul construit. Se va respecta parcelarul istoric, nu se admit modificări ale acestuia, nu sunt permise modificări ale aliniamentului tradițional, istoric al zonei. Intervențiile asupra imobilelor din interiorul ZP1 se vor putea efectua doar pe baza unui studiu avizat de DJC Bihor.

Studiul va fi efectuat pentru o parcelă întreagă – indiferent de existența mai multor categorii de folosință a corpului de proprietate (din punct de vedere cadastral) sau de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul/corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări, înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit lucrări de reabilitare care vizează doar o parte a clădirii; se vor autoriza numai lucrări care tratează cel puțin o clădire, în totalitate.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc), se încurajează, în schimb, desființarea acestora.

Intervențiile asupra domeniului public se vor face numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, precedate de un Plan Urbanistic Zonal care vizează întregul UTR. Intervențiile vor viza **amenajarea adecvată a străzilor** prin reabilitarea structurii rutiere, cu păstrarea prospectului actual. Rețelele de utilități – inclusiv cablurile electrice și de comunicații – se vor introduce în subteran.

Intervenții la vegetația aferentă clădirii istorice, precum și a cea de pe domeniul public sunt permise numai pe baza unui proiect de specialitate, prioritară fiind asigurarea armonizării elementului natural cu cadrul construit.

În această planșă se pot identifica patru tipuri de protecție:

- cu gri - **ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ** în care sunt incluse fondul construit, lotizările aferente și traseele stradale care și-au păstrat profilul istoric, respectiv Principală, Bisericii, Peței, Bujac, Crișului, Moșilor, Vaida, Păsărilor.
- Peste această zonă s-a suprapus **ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI** (200 metri marcate cu roșu) a Bisericii Greco- Catolice, clasată monument istoric (clădire marcată cu bordo). Acest areal este identificabil pe baza coordonatelor stereo prezentate mai jos.
- cu hașură bordo este delimitată **ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ - BISERICA GRECO CATOLICĂ** Această zonă este definită de loturile cu fronturile stradale de pe str. Bisericii, fronturile pornite de la vest la est de la nr. 385 și 353 până la 329 și 340 și de pe str. Crișului de la sud la nord de la nr. 387 și 329A, până la 374.
- cu hașură albastră este delimitată **ZONA DE PROTECȚIE A PEISAJULUI** care cuprinde traseul Pârâului Peța în zona istorică protejată precum și în zona tangențială cu aceasta.

Subzone

ZIR1, 2, lct	Parcela aferentă bisericii monument istoric și imobilul învecinat
Lr	Subzona de locuit înconjurătoare
S	Subzona de servicii,
ZPP	Zona de protecție a peisajului - traseul Pârâului Peța
ZRS_ZN	Subzona terenuri agricole în intavilan Palota -Zona needificabila - rezervată pentru activități de grădinarit, pomicultură, amenajări exterioare. etc.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

Lucrări de restaurare și consolidare a clădirii istorice

locuințe individuale pentru 1-2 familii, de tip rural, cu regim redus de înălțime, în regim de construire discontinuu prevederilor pentru zonele de locuit Lr

Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.

Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent monumentelor, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra monumentului și a zonei de protecție a acestuia.

Art.2. Utilizări permise cu condiționări

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor– servicii medicale sau sociale, alte servicii comerciale, profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

să nu necesite modificarea volumetriei clădirilor și indicii urbanistici admiși pentru zona de locuire;

suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

să implice maximum 5 persoane

să aibă acces public limitat (ocazional)

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public

-Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;

-Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

Art.3. Utilizări interzise:

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau agresive (identificate ca atare prin proiecte de specialitate, și studiul istoric arhitectural la PUG).

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile (fațade, calcane, acoperișuri, terase) sau pe împrejurimi.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau agresive în context.

Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservească funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat.

Art.4. Conditionari diverse (vestigii arheologice):

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc monumente istorice de arheologie, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;

- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;

- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

Zonă needificabilă - rezervată pentru activități de grădinărit, pomicultură, amenajări exterioare. etc.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se menține parcelarul existent.

Se va evita comasarea sau divizarea parcelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia este permisă dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public. Amplasarea intervențiilor în vatra satului și/sau în zonele periferice se va justifica prin studiul de amplasament.

Preluare din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -Zona câmpiei și dealurile Crișanei și Sâtmăruului"

În zona construită protejată orice intervenție asupra dimensiunilor loturilor se va face pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor.

ZRS_ZN Zonă neconstruibilă Palota – destinată exclusiv activităților de grădinărit, pomicultură și amenajări exterioare (ex. foișoare, alei, pergole, mici construcții nepermanente fără fundație). Se aplică loturilor de teren situate în zona construită protejată de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită și de grădini cultivate partea din spate a localității Palota.

Toate construcțiile din Palota care sunt în zona construită protejată se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40 m. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Pentru **fiecare monument istoric clasat** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru: - Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură. - Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor.

- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic. În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurări, etc.). În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii." Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale).

Clădiri existente cu valoare arhitecturală / ambientală Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează.

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate. Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități arhitecturale / ambientale sunt permise și adăugiri

având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși 12 mp suprafața construită la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor.

În cazul în care extinderile depășesc valorile menționate anterior, se va solicita PUD, în scopul integrării soluției propuse în tipologia specificului local.

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

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de 30 mp și sub rezerva aplicării, în special a reglementărilor privind aspectul exterior. În cazul în care extinderile depășesc valorile menționate anterior, se va solicita PUD, în scopul integrării soluției propuse în tipologia specificului local.

Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

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

Art.6. Orientarea față de punctele cardinale

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Construcțiile bisericesti se amplasează conform cerințelor cultului.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

Art.7. Modul de ocupare al parcelei

În zona ZP pentru monumentele existente sau propuse spre clasare se respectă modul de ocupare actual al parcelei. Se va respecta obligatoriu modul tradițional de ocupare a parcelei: corpuri simple, dreptunghiulare, liniare, care mobilează limitele stradale ale parcelelor.

Toate construcțiile vor fi dispuse la stradă (alinieră construcțiilor va coincide cu aliniamentul), cu fațada pe limita de proprietate către domeniul public.

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Păstrarea fronturilor stradale prin amplasarea la aliniamentul stradal istoric a corpului principal de clădire.

Pentru **Sântandrei** se vor respecta cele două reguli de amplasament identificate ca fiind specific local: retragerea pentru aranjamente florale (2m -2,5 m) și aliniamentul la frontul stradal.

Variante de amplasament:



Preluare din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -Zona câmpiei și dealurile Crișanei și Sătmarului"

Se va aplica varianta identificată ca fiind specificul local în imediata apropiere.

Pentru **Palota** amplasamentul clădirii principale se va realiza exclusiv cu aliniament la frontul stradal, ceea ce asigură ansamblului o coerență deosebită și o definire puternică.

Excepție de la această regulă fac și pot face doar clădirile de cult.

Art.9. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Conform Regulamentului general de Urbanism și în limitele Codului Civil precum și a reglementărilor date de "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -Zona câmpiei și dealurile Crișanei și Sătmarului" Se interzice amplasarea clădirii principale pe mejdie, respectiv realizarea acesteia cu calcan spre vecinătăți.

Art.10. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate).

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

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale; după caz, ele se pot îmbunătăți în vederea satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, deși are o ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente. (POATE TREBUIE IDENTIFICATE INCOVENIENTELE, POATE DUCE LA INTERPRETARI SI ABUZURI. EVENTUAL SPECIFICAT CA IESIREA TREBUIE SA FIE MINIM AUTO)

Art.11. Accese pietonale

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Amenajările urbane vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale, având în vedere faptul că în mediul rural, se practică des circulația cu bicicleta, în interiorul localității

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de $D+P+M / P+1$.

Se vor aplica regulile privind regimul de înălțime conform Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor date de "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -Zona câmpiei și dealurile Crișanei și Sătmarului".

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument, sau amplasarea în zona de protecție a unor clădiri noi cu regim de înălțime mai mare decât vecinătățile, se vor realiza pe baza unor studii privind raportul cu clădirile învecinate.

O tratare specială sunt zonele de perspectivă susținute de monumentele istorice sau de clădirile cu valoare arhitecturală, identificate ca atare în prezenta documentație. Aceste cazuri necesită studii aprofundate de volumetrie, studii anexe la documentațiile supuse aprobării prealabile al DJC Bihor.

Supradimensionarea clădirilor noi este interzisă, chiar dacă respectă retragerea față de aliniament a clădirilor învecinate. În cazul necesității realizării unei suprafețe construite mai mari, se recomandă segmentarea gabaritului în volume ierarhizate adecvat.

Preluare din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -Zona câmpiei și dealurile Crișanei și Sătmarului"

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

În zona construită protejată se vor păstra direcțiile și gabaritele traseelor stradale istorice.

Intervențiile asupra clădirilor identificate ca valori arhitecturale și ambientale vor respecta imaginea inițială a acestora. Se interzice înlăturarea decorațiilor existente pe fațade (interioare și exterioare), păstrarea acolo unde este posibil a gurilor și tâmplărilor originale. Modificări la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor. În cazul în care construcțiile au fost deja alterate prin extinderi, finisaje incompatibile cu zona de protecție, orice intervenție asupra acestora se va realiza prin revenirea la aspectul original al imobilului respectiv.

ZCP - Reabilitarea fațadelor se va face cu materiale și culori tradiționale, evitându-se culorile stridente (ex , roșu, roz, portocaliu), a plăcilor netradiționale (ex. Plăcări cu polistiren, cu piatră artificială, gresie și faianță, tencuieli mozaicate sau care nu permit circulația vaporilor), a ancadramentelor și decorațiilor din polistiren , a materialelor pentru învelitoare din azbociment, din beton, tablă ondulată). Tencuielile și zugrăvelile trebuie să aibă nuanțe naturale sau culori pastelate, iar acoperișurile trebuie să păstreze materialele și forma originală.

Mansardările trebuie să respecte geometria exterioară a acoperișurilor zonei, iar țigla ceramica glazurată sau neglazurată este recomandată pentru înlocuirea acoperișurilor.

Pentru Palota, culorile fațadelor principale se vor încadra într-un paletar cuprins între alb și crem deschis.

În clădirile cu valoare de monument/ clasate, cu valoare arhitecturală sau ambientală tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. Refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

ZPM1/ ZPM2 - Interdicțiile includ imitarea stilurilor arhitecturale străine, utilizarea materialelor nespecifice regiunii sau a tâmplăriei metalice sau din PVC, se interzice folosirea geamurilor reflectorizante sau metalizate. Utilizarea geamurilor clare și a obloanelor exterioare tradiționale din lemn este permisă, cu condiția respectării proporțiilor și desenului specific clădirilor.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda la rețelele de utilități publice.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Spații libere și spații plantate

ZRS-ZN Se menține - se rezervă pentru activități de grădinărit, pomicultură, amenajări exterioare.

În cazul intervențiilor asupra parcelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.

Se vor dezafecta și desființa construcțiile provizorii/ parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.

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

Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a monumentelor istorice (cu coronament foarte bogat)

Elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2015), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la arborele tăiat.

De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.

Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se vor planta, pe limitele de parcele, arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate sau spre clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural.

Art.16. Împrejmuiri

Împrejmuirile noi sau transformate vor avea maxim 2,00 m înălțime și vor fi constituite din soclu din zidărie, **grilaje** sau plantații de gard viu. Se interzice folosirea policarbonatului pentru opturarea vizibilității spre interiorul parcelei. Împrejmuirile existente pot fi reabilitate dublate cu gard viu. Se recomandă reconstruirea împrejmuirilor inadecvate zonei: împrejmuiri din elemente prefabricate din beton, împrejmuiri din tablă vopsită în culori stridente, împrejmuiri din plasă de sârmă degradate etc. (RECOMANDARE -RECREEREA IMAGINI ORIGINALE CU PANOURI DIN LEMN)

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;

Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei.

Art.17. Posibilitati de ocupare a terenului (POT)

Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului actual. (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a POT).

Pentru parcelele neocupate, amplasarea de construcții noi va respecta: POT max. admis = 30%

Art.17. Posibilitati de utilizare a terenului (CUT)

Se va păstra Coeficientul de Utilizare a Terenului actual. (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a CUT).

Pentru parcelele neocupate, amplasarea de construcții noi va respecta: CUT max. admis = 0,4

ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DE ARHEOLOGIE (ZPM2)



I. DISPOZIȚII GENERALE

Domeniul de aplicare

Zonele de protecție a monumentelor istorice includ siturile arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și în Repertoriul Arheologic al Județului Mureș, identificate pe teren.

Reglementări complementare

Utilizarea terenurilor care conțin situri istorice este reglementată de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și de Ordonanța de Urgență nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri ca zone de interes național, cu modificările ulterioare.

Delimitarea teritorială

Zona siturilor arheologice (SA) nu se subdivizează în alte unități teritoriale de referință (UTR).

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I – Regimul utilizării terenului

Articolul 1 – Activități permise

Pentru fiecare monument istoric se stabilește o zonă de protecție menită să asigure conservarea integrată a acestuia, împreună cu mediul său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu, indiferent de tipul de proprietate asupra terenului.

Articolul 2 – Activități permise cu restricții

Intervențiile în cadrul sitului arheologic și al zonei sale de protecție sunt permise numai după finalizarea investigațiilor și obținerea aprobărilor necesare pentru măsurile de protejare.

În urma evaluării efectuate în comuna Sântandrei, au fost identificate, pe baza coordonatelor stereo 70, următoarele situri arheologice:

- Sântandrei – Palota veche I / Topitărie de Căneapă
- Sântandrei – fostul CAP / fosta grădină CAP / grajduri CAP
- Sântandrei – Podul Moii
- Sântandrei – Pepinieră și Broscărie
- Sântandrei – La Rături
- Sântandrei – Rături II
- Sântandrei – Lanul Botului
- Sântandrei – Descheșa
- Sântandrei – La Criș
- Sântandrei – Șanțul inginerilor
- Sântandrei – Palota veche II
- Sântandrei – Dealul Mănăstirii
- Sântandrei – Biserica greco-catolică, Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril
- Sântandrei – Deluț / nr. SaT.1
- Sântandrei – La holomb / nr. SaT.2
- Sântandrei – Dâmbuț / nr. SaT.3
- Sântandrei – Capirom / nr. SaT.4
- Sântandrei – Plopului / nr. SaT.5
- Sântandrei – Iclod I
- Sântandrei – Iclod II

În zonele cu situri arheologice reperate se va solicita cercetare arheologică preventivă în vederea descărcării de sarcină istorică, cu avizul MCIN.

Pentru zonele de protecție ale siturilor, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică.

Standarde și proceduri arheologice (OMCC nr. 2392 / 06.09.2004)

Cercetarea arheologică preventivă este prioritară în cazul intervențiilor în subsol, în zone cu patrimoniu arheologic și se realizează în cazul următoarelor intervenții / lucrări:

a) construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatic, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul;

b) în zonele cu patrimoniu arheologic reperat;

c) indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților;

d) indiferent de forma de proprietate a terenului;

e) întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat;

f) determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice.

Toate etapele cercetării arheologice, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona cercetată și se realizează numai pe baza unei autorizații.

Executantul cercetării arheologice redactează Raportul de cercetare arheologică preventivă, realizat conform Standardelor și Procedurilor arheologice, aprobate prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor.

Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii. Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pentru siturile clasate în grupa A, se aprobă de către Comisia Națională de Arheologie.

Săpătura arheologică este operațiunea planificată de punere în practică a unui Proiect de cercetare cu obiective bine definite prin lucrări de teren neintruzive / intruzive și controlate, prin care se examinează, înregistrează și interpretează patrimoniul arheologic dintr-o zonă delimitată sau sit, aflate într-un teren ori sub luciul unei ape. Datele înregistrate, patrimoniul mobil recoltat și patrimoniul imobil rezultat prin săpătură sunt studiate, rezultatul fiind publicat în detaliu.

Scopul săpăturii arheologice este de a examina patrimoniul arheologic dintr-o anumită zonă sau sit, în contextul impus de obiectivele cercetării, cu scopul de a înțelege mai bine o înregistrare anterioară a acelui patrimoniu (realizată prin evaluare teoretică sau de teren), de a analiza și interpreta rezultatele și de a le disemina cât mai larg posibil. Rezultatul final al acestei evaluări este Raportul de săpătură arheologică.

Săpătura arheologică poate fi necesară:

- în cadrul unui Proiect de cercetare arheologică care nu este generat de o amenințare specifică la adresa patrimoniului arheologic;
- ca parte a unui Studiu de Impact asupra Mediului;
- ca răspuns la o viitoare intervenție asupra solului care reprezintă o amenințare la adresa potențialului arheologic a unei zone delimitate sau a unui sit arheologic;
- ca parte a unui proces de amenajare a teritoriului (în cadrul legal stabilit de documentațiile de urbanism naționale, regionale, locale și/sau în stadiul elaborării acestora);
- în cazul unor procese naturale care pun în evidență bunuri de patrimoniu arheologic;
- ca urmare a unor acțiuni umane, altele decât cercetarea arheologică, cum ar fi: lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, inclusiv teledetecție, lucrări agricole, precum și alte tipuri de lucrări și cercetări efectuate subteran sau subacvatic;
- ca urmare a lucrărilor de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor
- foraje și excavări – necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și alte lucrări; - în cazul necesității elaborării de planuri de dezvoltare inițiate la nivel privat, local, regional, național sau internațional.

Supravegherea arheologică înregistrează patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrări de investiții publice sau private și poate propune, dacă este necesar, punerea în practică a unui proiect de săpătură arheologică. Supravegherea arheologică este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetarea ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic.

Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă. Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

Evaluarea de teren este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și / sau intruzivă ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată.

În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren definește distribuția lor spațială, caracterul lor și starea de conservare, permițând o apreciere a valorii lor pe plan local, județean, regional, național sau internațional. Rezultatul unei evaluări de teren este Raportul de evaluare de teren. Scopul evaluării de teren apreciază dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.

Diagnosticul arheologic este un tip de evaluare a patrimoniului arheologic care ar trebui să preceadă orice intervenție asupra unui teren delimitat topografic sau într-un sit arheologic. Pe baza sa pot fi luate decizii importante asupra strategiilor aplicabile și în privința gestionării patrimoniului mobil și imobil, inclusiv prin motivarea necesității unei intervenții prin săpătură arheologică. Rezultatele acestor tipuri de evaluare sunt cele care formează baza unui proiect de săpătură sau supraveghere arheologică.

C – ZONE CENTRALE (în afara ZCP)



I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

Zona centrală situată în afara ZCP respectiv UTR1, cuprinde zone centrale secundare sau nuclee secundare urbane nou propuse în structura urbană a orașului, situate pe traseul DJ 797 din intravilan. Este vorba de un centru secundar, stabilit la intersecția DJ797 cu str. Apostol Andrei, precum și nucleul urban secundare constituite la intersecția DJ 797 cu str. Morii și DJ 709J. Toate aceste zone sunt nuclee funcționale deja constituite. Delimitarea zonei centrale a ținut cont de concluziile analizei funcționale, zona fiind stabilită pe limite cadastrale.

Zona este destinată în principal locuirii individuale, fiind completată de diverse dotări și servicii de interes public și general. Structura sa parcelară, caracteristică zonelor rurale, s-a dezvoltat preponderent perpendicular pe arterele principale de circulație.

Majoritatea instituțiilor și serviciilor de importanță publică sunt amplasate în zonele centrale ale localităților. Aceste zone au un caracter mixt, preponderentă fiind locuirea.

Unitățile dispersate – clădiri monofuncționale izolate de instituții publice și servicii – se regăsesc în zonele adiacente arterelor majore de circulație sau inserate în zonele preponderent rezidențiale.

Reabilitarea și modernizarea spațiului public vor fi posibile doar cu implicarea directă, în echipa de design și proiectare, a unui specialist cu drept de semnătură RUR/OAR. În procesul de proiectare se va urmări ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a

spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, precum parcurile, scuarurile și grădinile, vor beneficia de acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat într-un concept unitar, asigurând o imagine coerentă a spațiilor publice din întreaga comună.

În zonele reamenajate sau în cele unde se creează noi spații publice, toate rețelele edilitare, inclusiv cablurile electrice și de telecomunicații, vor fi introduse în subteran.

Categorii de intervenție – Restricții specifice

Ținând cont de situațiile atipice generate de dispersarea funcțiunilor reprezentative și a serviciilor de interes general pe teritoriu, precum și de neregularitatea parcelarului, se recomandă următoarele:

În caz de restructurare integrală sau parțială a unei parcele, intervențiile vor fi reglementate prin PUZ (sau PUD – în cazul în care se modifică poziția clădiri, dar se menține funcțiunea inițială și se respectă celelalte prevederi ale RLU) și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării și **ridicarea gradului de finisare urbană**. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau construcțiile care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament. Limita minimă de studiu pentru PUZ este cvartalul.

În cazul construcțiilor noi de tip plombă sau pe terenuri cuprinse într-un areal care necesită urbanizare, este obligatorie elaborarea de PUZ parcelare pentru întregul cvartal în care se inserează noua construcție.

Pentru unitățile noi, care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (unități sanitare, creșe, grădinițe, școli) se asigură zonă de protecție sanitară de minim 50 m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole."

Planurile urbanistice de rang inferior (PUZ sau PUD – după caz) vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

IS – instituții, servicii și echipamente publice

Ia – instituții cu funcțiuni administrative – sediu primărie, sedii ale altor instituții publice

If – instituții financiar - bancare

Ie – instituții de învățământ, educație, cercetare

Im – instituții/servicii de sănătate și asistență socială

Ic – instituții de cultură

Ict – instituții de culte - lăcașuri de cult sau funcțiuni privind administrația bisericească și funcțiuni complementare (case parohiale, centre educaționale, centre de asistență socială sau medicală, ateliere pentru obiecte de cult, mănăstiri etc)

Servicii, servicii comerciale, alte servicii de interes general

Sc – servicii comerciale

St – servicii pentru turism și alimentație publică

Sp – alte servicii profesionale sau tehnice, colective sau personale

L – **Locuințe** individuale/colective cu regim redus de înălțime (P+1+M; P+2)

V – **Spații verzi**

Se conservă de regulă actualele utilizări, care pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Art.2. Utilizări permise cu condiționări

Sunt permise conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, între aliniament și limita de implantare a construcției - parcajele, sau în spatele construcției dedicate funcțiunii de bază – garaje/parcajele) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Rețele și construcții aferente infrastructurii de utilități, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură etc.) sunt permise cu condiția ca, în funcționare, să nu genereze zgomot perceptibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu fie vizibile din spațiul public.

le,lm, Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea locuinței nr.

lct 114/1996, republicată, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate ale instituțiilor de învățământ, cercetare și unități de producție, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării biserici de către procesiunile de credincioși; la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora

Art.3. Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea construcțiilor destinate:

industrii sau servicii poluante;

stații de întreținere auto;

comerț și depozitare en-gros;

ferme agrozootehnice, abatoare;

grajduri și altele asemenea pentru animale.

relee de emisie pentru telecomunicații, pe sol sau pe clădiri;

parcaje pentru staționarea autovehiculelor în spațiul verde existent;

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor sau serviciilor de interes public.

Amplasarea de amenajări în spațiul public (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcțiunile din zonă, indiferent dacă acestea sunt de interes public sau privat.

Realizarea de parcelări care duc la formarea unor loturi neconstruibile conform prevederilor prezentului PUG, având ca scop evitarea solicitării acordului vecinilor pentru noile dezvoltări.

Divizarea în adâncime a parcelelor în cazul în care aceasta generează loturi fără deschidere la stradă (proprietate a domeniului public) și cu acces carosabil și pietonal limitat la servitute, alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor. Construcții provizorii de orice natură.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Activitățile de creștere a animalelor, sunt interzise dacă, prin natura lor, pot genera disconfort vizual, fonic sau olfactiv pentru parcelele învecinate.

Art.4. Interdicții temporare:

În zonele construite protejate sau în cazul restructurării / refuncționalizării unor parcele, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile neconstruite, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a unor **planuri urbanistice de detaliu**.

Pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

În funcție de necesități, pentru construcții noi sau pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, se admite comasarea cu parcele învecinate (dobândite prin concesionare sau cumpărare), parcela rezultată fiind inclusă în această subzonă. Operațiunile de comasare se vor face, obligatoriu, pe baza unui plan urbanistic zonal.

Se consideră construibile parcelele aparținând țesutului parcelar tradițional care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o singură stradă aflată în domeniul public
- Frontul la stradă are o lungime de minim 8 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 400 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de **1000 mp** și front la stradă de **minim 16m**.

Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată

Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

Pentru parcelele cu forme atipice (care nu au formă regulată, dreptunghiulară, specifică parcelarului tradițional din zonă) este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze din punct de vedere urbanistic ocuparea parcelei în cauză.

* **Parcelele din interiorul** țesutului parcelar tradițional, care au lungime foarte mare și deschidere la două străzi aparținând domeniului public (iar la una din străzi există în prezent construcții), pot fi divizate în adâncime în maxim două parcele, parcela liberă de construcții rezultată fiind construibilă doar dacă respectă următoarele reglementări:

- Are front la o singură stradă aflată în proprietate domeniul public, stradă cu profil reglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată
- Frontul la stradă domeniul public are o lungime de minim 14 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 500 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Art.6. Orientarea față de punctele cardinale

Necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:

pentru construcțiile administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest; se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

pentru construcțiile de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

la construcțiile de cult, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;

în cazul construcțiilor de cultură – biblioteci, case de cultură, săli de expoziție – se va evita însorirea spațiilor de lectură și sălilor de expunere, orientarea favorabilă fiind nord, nord-est, nord-vest;

în cazul construcțiilor de sănătate, saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sudvest, laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, iar cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;

dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest; în cazul construcțiilor și amenajărilor sportive, vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții; plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă; parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), atunci noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și construcțiile vecine. (exemplul 4)

În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), atunci noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă. (exemplul 1)

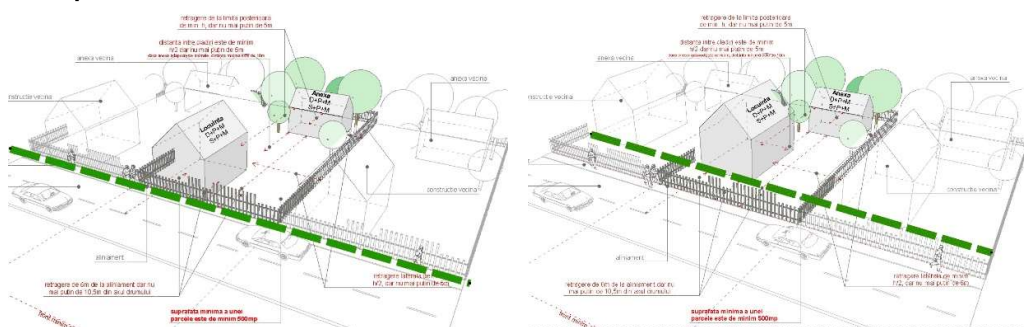
În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniat cu una dintre construcțiile vecine, se va ține cont și de caracterul străzii care indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare; (exemplul 2, exemplul 3)

În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe stradă;

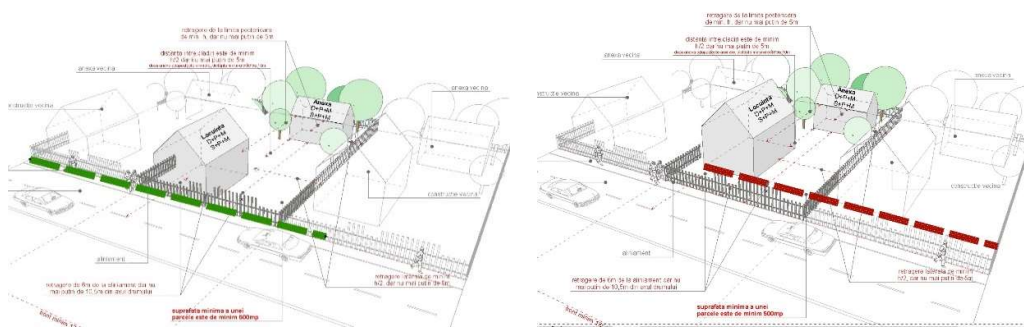
Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (**bandă de construibilitate**), care are o **adâncime de maxim 40 m de la aliniament**. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Nu se permite realizarea unei a doua construcții pe aceeași parcelă, în afara benzii de construibilitate adâncă de 40 m (vezi paragraful anterior)

Exemplul 1 și 4



Exemplul 2 și 3



Situații speciale:

În cazul instituțiilor publice reprezentative, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.

În cazul instituțiilor de învățământ preșcolar, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura obligatoriu o retragere de minim 6,0 metri de la aliniament; lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile teritoriale de referință adiacente.

Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc **obiective de interes public și funcțiuni cu acces public**, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. **În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de detaliu care să reglementeze parcela.**

Art.8. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Amplasarea față de **limitele laterale ale parcelei** se va face ținând cont de următoarele condiții:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minim 3,8 m lățime și 4,5 m înălțime; este modalitatea cea mai recomandată în zona centrală C, conform tipologiei existente;
- pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente și reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ; aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG, ci le vor nuanța;
- în cazul retragerii față de limitele laterale ale parcelei, se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la vederea directă și vederea piezișă;
- pentru clădirile retrase față de limita laterală de proprietate ce se învecinează cu o parcelă pentru locuit, cu înălțimea la cornișă mai mare de 4 m și deschideri sau balcoane spre limita laterală de proprietate, față de limita laterală, spre parcela de locuit, să fie de cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii propuse; pentru celelalte situații, retragerea să fie cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai mică de 3 m.
- în cazul construcțiilor de utilitate publică distanțele minime necesare se stabilesc pe baza avizului unității de pompieri;

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

Situații speciale:

Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Amplasarea față de **limita posterioară** a parcelei se va face ținând cont de următoarele condiții:

- în cazul construcțiilor de locuințe, corpul principal al locuinței sau anexelor principale (garaje, grajduri, șuri, etc) nu va putea depăși 1/2 din lungimea parcelei, sau regula generală întâlnită în cvartalul respectiv, dacă prima condiție nu este respectată la fondul construit existent din cvartal; acest aspect nu este valabil pentru parcelele de colț, pentru a doua clădire de locuit de pe parcelă.
- construcțiile anexe mici, parter, cu înălțime de max. 3 m, vor putea fi amplasate și în restul parcelei, inclusiv pe limita posterioară a parcelei, cu respectarea prevederilor Codului Civil cu privire la vederea directă și vederea piezișă;
- pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente și reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfo-structurii zonale); aceste reglementări nu vor depăși nivelele reglementărilor PUG, ci le vor nuanța;

Art.9. Circulații și accese

Conform tramei stradale existente, asigurându-se posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul realizării de planuri urbanistice de rang inferior, se vor respecta prevederile acestora.

Accesele la drumurile publice – DJ, DC – se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, **este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieseire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, desi are o**

ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

Art.10. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Construcții administrative – un loc de parcare la 10–40 salariați;

Construcții comerciale – un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.

Restaurante – câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Art.11. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este de $S/D + P + R(M)$.

- Fac excepție construcțiile aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public, regimul maxim de înălțime pentru acestea fiind $P + 2 + M$.

Înălțimea clădirilor situate în regim de construire discontinuu va fi determinată în funcție de context și va respecta regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m

(b) se admit niveluri parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

Nivelurile curente (P, E, R) menționate la articolul precedent (mai puțin CN_SVS), se referă la niveluri respectând gabaritele zonei, dar nu mai mult de 3,50 m; în cazul unor plombări, se vor respecta înălțimile clădirilor învecinate.

Prin *mansardă* se înțelege un nivel cu un parapet interior de max. 1,40m.

Ict – înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

Art.12. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Clădirile se vor acoperi în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent – de preferință cu șarpantă. Șarpantele vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

În cazul clădirilor noi, ca și în cazul intervențiilor la clădiri existente se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, placaje din piatră pentru fațade, socluri, lemn matur și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se va utiliza tâmplărie de lemn sau PVC în culorineutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

Art.13. Intervenții la construcții

Intervențiile la structura de rezistență a clădirilor se va autoriza doar în condițiile expertizei tehnice obligatorii.

Art.14. Întreținerea construcțiilor

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

Art.15. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda la rețelele de utilități publice.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiela beneficiarului / proprietarului / investitorului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Cabinetele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din activitatea medicală în containerele comune ale clădirilor de locuit.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.16. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stăneni reciproc.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art.17. Spații plantate

Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;

Construcții comerciale – 2÷5% din suprafața terenului;

Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;

Construcții de cultură – 10÷20% din suprafața terenului;

Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;

Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu, cu rol de protecție.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.18. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- instituții și servicii – POT max 50%; pentru parcele de colț – POT max 60%
- instituții noi din domeniul educației / învățământului (creșe, grădinițe, școli) se recomandă POT = 25 %
- locuințe colective medii cu funcțiuni complementare – POT max 35 %
- locuințe individuale sau cuplate – POT max 30%
- dotările sportive – POT max 10%

Pentru dotările și utilitățile publice noi, dacă este cazul, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal, dar nu va depăși 60%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Art.19. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- instituții și servicii – CUT max 2,4; pentru parcelele de colț – CUT max 2,6;
- locuințe colective medii – CUT max 1,2
- locuințe individuale sau cuplate – CUT max 1
- dotările sportive – CUT max 0,2

Pentru dotările și utilitățile publice noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal, dar nu va depăși 2,6.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Este obligatorie elaborarea PUZ unitar pe întreg U.T.R.ul reglementat ca zonă C, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.
2. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.
3. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei *Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări*, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire.

ISP – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLIC

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, sport), activități productive manufacturiere dispersate. Zona de instituții și servicii publice include toate parcelele pe care funcțiunile construcțiilor sunt de instituții publice, cum ar fi.

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni de comerț / prestări servicii

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora. Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcărilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună. Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul; o activități manufacturiere nepoluante; o hoteluri, pensiuni, agenții de turism; o restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; o sport și recreere; o accese carosabile, pietonale și parcaje la sol; o spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate – scuaruri publice;
- spații reconstruite publice sau private, se mențin, se restaurează sau se reamenajează:
- spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;

Art. 2. Utilizări permise cu condiționări

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni administrative
 - Funcțiuni financiar-bancare
 - Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții: ○ să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ○ să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ○ activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Funcțiuni de cultură
 - Funcțiuni de cult
 - Funcțiuni de învățământ
 - Funcțiuni de sănătate
 - Funcțiuni de turism și agroturism
 - Funcțiuni de cult
 - Funcțiuni sportive
 - Amenajări destinate petrecerii timpului liber
 - Amenajări destinate infrastructurii de circulație, ○ cu condiția ca pentru aceste funcțiuni să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;
 - Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
 - Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.
- În toate zonele:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum stații de gospodărirea apelor, ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;

reptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

- activitati de crestere a animalelor ,de tip comercial sau care prin natura lor pot afecta vizual ,fonic sau olfactiv parcelele invecinate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă;
- Au front la stradă cu o lungime de minim 10 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 500 mp;
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Loturile construibile nu vor fi mai mici de 500 mp pt microintreprinderi si de 1000mp pt institutii si servicii publice, astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism

- Pentru parcelele aparținând țesutului parcelar tradițional care nu se încadrează în reglementările stabilite în paragraful anterior se recomandă elaborarea de documentatii de urbanism, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurării optime a activităților propuse, fără stânenirea vecinilor sau afectarea domeniului public. - Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afara celei de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.
- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată. - Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabil, pietonal, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorii superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În toate cazurile, construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, respectând caracterul existent al străzii, respectiv:

în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe stradă;

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

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

la intersecțiile dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi; segmentul de racordare va avea o lungime de minim 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a și de 4,00 m pe străzile de categoria a IV-a;

în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită, în care cel puțin una din clădirile de pe celelalte parcele din intersecție au colțurile teșite, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

Situații speciale:

În cazul instituțiilor publice reprezentative, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.

În cazul instituțiilor de învățământ preșcolar, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura obligatoriu o retragere de minim 6,0 metri de la aliniament; lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile teritoriale de referință adiacente.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- În toate subzonele, în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 10 m din axa drumurilor comunale, respectiv de celelalte străzi principale sau secundare.

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcele față de limitele laterale și posterioare

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțimea, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

Clădirile care depășesc cu mai mult de 1 nivel înălțimea construcțiilor învecinate se pot retrage față de aliniament cu distanța de 6 m

În cazul parcelelor de dimensiuni reduse, cu raportul de 1/2 între lățimea și adâncimea parcelei construcțiile vor fi dispuse față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri

În cazul parcelelor de mari dimensiuni, la care adâncimea parcelei este de peste 4 ori mai mare decât lățimea, construcțiile vor fi amplasate în banda de construibilitate – fâșie de teren paralelă cu aliniamentul parcelei, cu lățime de 50.00 m, calculată pe axe perpendiculare față de aliniamentul parcelei, în punctele sale de limită față de vecini. În aceste situații nu se prevede o distanță față de limita posterioară a parcelei.

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul clădirilor pe parcele neconstruite, sau în cazul reconstrucției integrale a unei parcele prin desființarea gospodăriei existente, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

În cazul edificării pe aceeași parcelă a mai multor corpuri de clădire, distanța dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea fațadei clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m – în cazul existenței unor goluri pe fațade, sau de 3 m, în cazul unor calcane (pe cele două fațade nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală).

- Pentru toate parcelele:

- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.
- în determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;
- În toate cazurile se va avea în vedere și modul tradițional de construire a zonei.

Situații speciale:

- Bisericele ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

Art.10. Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
 - Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.
 - Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
 - Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
 - Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
 - Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta/dala, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, *este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, desi are o ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente* (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă

accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

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

căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Pentru clădirile de locuit se prevede minim un loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit.

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități meșteșugărești, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective subterane. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi în funcție de terenul de amplasare și este de $S/D+P+1E/M$.

- H maximă la cornișă: 6,0 m

- H maximă la coamă: 9,0 m

- Pentru construcții aparținând instituțiilor și serviciilor publice și dotărilor de interes public, precum și locuințe colective regimul maxim de înălțime se va stabili prin studii de fezabilitate completate cu studii de insorire, dar nu va depăși $P+2+M$.

Se admit niveluri parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fălțuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate. Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiuri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să

fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.

Art.15. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață cuprinsă între 10% -30% în funcție de normele specifice funcțiunii propuse, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9.

- Pentru construcții aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public, CUT-ul maxim nu va depăși 1,2.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

2. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei *Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări*, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire

Et – ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR



SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zonă în curs de dezvoltare, caracterizată de un mix între terenuri agricole și terenuri construite, neechipate edilitar sau parțial echipate, localizate în proximitatea zonelor deja dezvoltate.

O Zonă Mixtă destinată industrie, depozitare, instituții și servicii este o zonă periurbană care permite desfășurarea unei game variate de activități economice și administrative. Aceasta îmbină funcțiuni industriale, logistice și de servicii, având rolul de a susține dezvoltarea economică și infrastructurală a unei regiuni.

Zona cuprinde activități de servicii și mici unități de producție nepoluante, și se compune din terenuri ocupate sau rezervate pentru activități de servicii (activități manageriale, comerciale și tehnice de cercetare distribuție, expunere și comercializare precum și alte tipuri de servicii pentru salariați și client) și pentru activități de producție de anvergură redusă. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile diferite sau în profile de servicii cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități de servicii și producție mică.

Zonele propuse pe terenuri neconstruite din intravilan sau introduse prin prezentul PUG sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

CONDITIONARI PRIMARE

- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena și protecție sanitară conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- se permit depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne, stații de asfalt și stații de betoane la o distanță de minim 50m față de zonele de locuit, instituții și servicii, spații verzi conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

Toate drumurile noi, propuse în actualul Plan Urbanistic General, vor fi preluate în cadrul PUZ-urilor iar proprietățile le vor fi respectate drepturile în mod egal cu a celorlalți proprietari care intră în urbanizarea respectivă, astfel încât la final toți participanții la PUZ să cedeze același procent de teren pentru realizarea de drumuri

Art.1. Utilizări permise:

- activități productive agro-industriale nepoluante, desfășurate sau nu în construcții agroindustriale mari;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- cabinete de consultații medicale sau prim-ajutor organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii, atunci când acestea sunt impuse de normele de funcționare în desfășurarea activității Unități de alimentație publică gen cantina sau sala de mese, organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii;
- sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- autobază, garaj și atelier de întreținere a mijloacelor de transport rutier;
- autoservice, spălătorie auto;
- stații de combustibili cu servicii aferente;
- parcage;
- echipare edilitară;
- circulații / platforme pietonale și carosabile.

Art.2. Utilizări permise cu conditionari:

Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

- este interzisă funcțiunea de locuire;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada.
- menținerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosință a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- se interzic centrele de colectare fier vechi, statii de asfalt și statii de betoane; - orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respecta distanțele normate față de zona de locuit. - este interzisă amplasarea unor unități poluante
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spațiile publice;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Parcelele cu destinație de producție cu profil industrial și depozitare / agricolă/zootehnică vor îndeplini următoarele condiții:

- au front la stradă cu o lungime de minim 20,0 m
- au suprafața parcelei de minim 1.000 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, se vor comasa cu parcelele adiacente.

- Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni admise cu conditionari în zonă, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor (suprafața minimă de 2000 mp), cu respectarea prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se solicită elaborarea de studii de inserție bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela.

- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

-Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

-Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

-În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

-În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de C.F.R

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 10,0 m.

- În toate subzonele, în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, construcțiile vor fi amplasate la distanță de minim 10 m din axa drumurilor comunale, respectiv de celelalte străzi principale sau secundare.

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de marginea drumului național la 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

- Retragera de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0 m.

De regulă, amplasarea construcțiilor pe parcele va fi determinată de condițiile tehnologice.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire de locuit, se va respecta distanța minimă de 15 m față de limita parcelei.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate .

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Art.10. Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și pentru depozite/garaje/ parcaje.

- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 3.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24, din 08.02.2023

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

Se vor asigura parcuri publice, după funcțiune, astfel:

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

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

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;

Pentru corpuri de clădiri administrative sau funcțiuni conexe compatibile înălțimea maximă admisibilă va fi P+2 dar nu mai mult de 10,0 m la cornișă.

În zonele de dezvoltare, nou introduse în intravilan, înălțimea construcțiilor se va stabili prin PUZ.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

se permite utilizarea culorilor pastelate;

tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înalțimi sub 4 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Prin urmare, aspectul, finisajele și materialele utilizate pentru acoperire trebuie să fie estetice și bine integrate în peisajul urban, evitând un impact vizual negativ asupra locuitorilor sau utilizatorilor clădirilor învecinate.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda la rețelele de utilități publice.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Cabinetele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din activitatea medicală în containerele comune ale clădirilor de locuit.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care îi desfășoare activitatea pe raza comunei.

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Imprejmuiri

Împrejurimile spre spațiul public vor avea înălțimi de 2.00 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Prțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomodă circulația pe drumurile publice.

Art.15. Spații plantate

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

Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri) 15%

Construcții administrative și financiar- bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri 10%

Construcții comerciale 5%

Construcții industriale 20%

Construcții și amenajări sportive 30%

Construcții de turism și agrement 25%

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață cuprinsă între 15% -30% în funcție de normele specifice funcțiunii propuse, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus. Se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50%;

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

Lr - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP RURAL

(cu anexe gospodărești și grădini cultivate)



SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, Caracteristica generală pentru întreaga comună sunt loturile alungite cu terenuri agricole de mari dimensiuni, dispuse perpendicular pe drumurile principale. Clădirile sunt grupate în suprafețele cu destinația cadastrală de curți-construcții; în gospodăriile tradiționale, care includ clădiri de locuit, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție.

De regulă, parcellarul este relativ ordonat, cu lățimea frontului stradal de patru sau cinci ori mai mică decât adâncimea parcelei, incluzând suprafețe agricole de mari dimensiuni.

În cazul localităților din jumătatea nordică a comunei, parcelele dispuse pe versanți, sau care urmăresc traseul sinuos al străzilor sau al văilor, parcelele (chiar și cele de mari dimensiuni) au forme neregulate, atipice.

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora. Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcărilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comuna. Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sunzonele de locuit incluse în zonele de protecție ale monumentelor istorice și arheologice – ZM1 și ZM2 – sunt reglementate în cadrul zonelor funcționale ZPM1 și ZPM2.

Tipuri:

Lr – locuințe individuale de tip rural (gospodării pentru 1-2 familii), cu regim mic de înălțime, realizate pe parcele tradiționale de tip rural.

Clădirile sunt dispuse pe aliniament în regim discontinuu (gospodării deschise, respectiv clădiri de locuit de dată recentă, edificate în locul vechii gospodării), având regim de înălțime parter și cornișe de 3-4 m înălțime. Noile inserții au regim de înălțime P+M / P+1, sau chiar P+2)

Linf - locuințele individuale aparținând populației defavorizate (informale), zone de locuit în zone care necesită restructurare sau urbanizare

În această subzonă au fost incluse locuințele individuale aparținând populației defavorizate (Santandrei), având regim mic de înălțime (P), realizate pe parcele de dimensiuni reduse, create spontan, pe terenuri aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

- Funcțiuni de locuire

Art. 2. Utilizări permise cu condiționări

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație,

Se permite schimbarea destinației locuințelor pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică) și practică profesională private (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc.), precum și pentru cele cu caracter comercial (comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.). În acest caz, prezența locuirii pe parcelă nu este obligatorie.

Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca înfuncționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public. Activități agricole (agricultură, creșterea de animale mici pentru uz personal, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

Să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică.

Depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor

Pentru activitățile de creștere a animalelor, se va obține acordul scris al vecinilor direcți și a altor.

Funcțiunile diferite de cea de locuire se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de urbanism de rang inferior:

PUD care stabilește amplasarea clădirii față de limitele parcelei și înscrierea acesteia în peisajul construit existent sau

PUZ care reglementează funcțiunea și indicii urbanistici, precum și amplasarea clădirii față de limitele parcelei și înscrierea acesteia în peisajul construit existent

În toate zonele:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Art.3. Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

În zonele de locuit nu se admite edificarea de clădiri înșiruite, acest mod de construire nefiind caracteristic zonei.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele din țesutul parcelar tradițional care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o singură stradă aflată în domeniul public
- Frontul la stradă are o lungime de minim 12 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 300 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

În cazul loturilor construite: se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și peste 3000 mp; se permite subdivizarea parcelor incluse între 2 drumuri publice sau care au lățimea necesară asigurării construibilității directe pe baza prezentului regulament.

În cazul loturilor neconstruite, sunt considerate construibile numai cele care vor avea front la strada de min. 12 m și suprafața de min. 300 mp.

Lr Se conservă de regulă structura parcelară existentă

Ls Forma și dimensiunile loturilor se stabilesc pe baza planurilor urbanistice zonale

În cazul funcțiunilor diferite de cea de locuire se recomandă ca parcelele să aibă o suprafață de minim 800 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare și ieșire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să dea acces în aceste în intersecții amenajate corespunzător. **Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcțiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autoritățile locale, după caz.**

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În toate zonele, **în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate,** construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, respectând caracterul existent al străzii, respectiv:

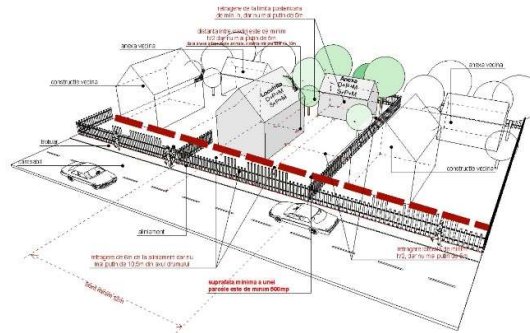
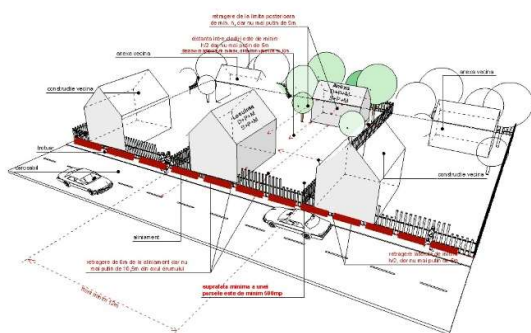
Alinierea construcțiilor este obligatorie.

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), atunci noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și construcțiile vecine. (*Exemplul 4*)

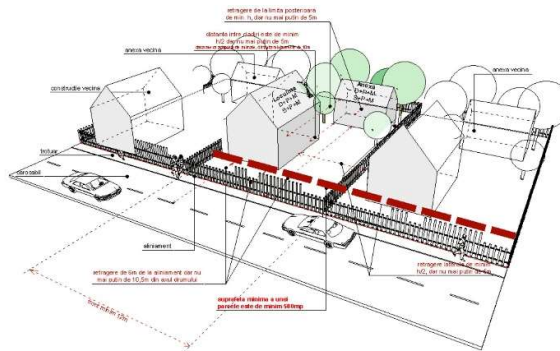
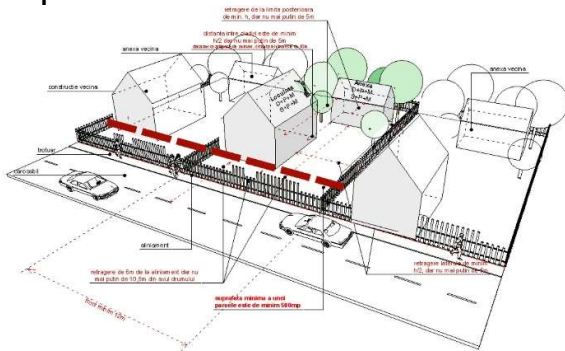
- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), atunci noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă. (*Exemplul 1*)

- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniate cu una dintre construcțiile vecine. (Exemplul 2 și 3)

Exemplul 3 si 4



Exemplul 4 si 3



- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniament a noii construcții este de 5m.

- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40 m de la aliniament. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- La intersecțiile dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi; segmentul de racordare va avea o lungime de minim 6,0 metri pe străzile principale.

- În cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită, în care cel puțin una din clădirile de pe celelalte parcele din intersecție au colțurile teșite, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii;

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Se recomandă amplasarea tuturor construcțiilor în regim izolat, specific comunei.

Clădirile care depășesc cu mai mult de 1 nivel înălțimea construcțiilor învecinate se pot retrace față de aliniament cu distanța de 6 m

În cazul parcelelor de mari dimensiuni, la care adâncimea parcelei este de peste 4 ori mai mare decât lățimea, construcțiile vor fi amplasate în banda de construibilitate.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 14 m (ilustrația de mai jos):

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alina în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40 m, măsurată de la aliniamentul la stradă. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrace în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță de minim 3 m.

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță de minim 3 m. (această reglementare nu se poate aplica decât pe una din laturile parcelei)
- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mare de 2,00 m, noua construcție se va putea retrage de la limita de parcelă cu minim 0,60 m (această reglementare nu se poate aplica decât pe una din laturile parcelei).
- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.
- În cazul în care nu există construcții pe nici una din parcelele vecine, noile construcții se vor retrage de la limitele laterale cu minim 3 m. Dacă dimensiunile parcelei nu permit acest lucru, atunci parcela este neconstruibilă și este necesară unificarea cu una/mai multe parcele vecine pentru ca aceasta să devină construibilă (să permită retrageri de 3m de la ambele limite laterale ale parcelei)

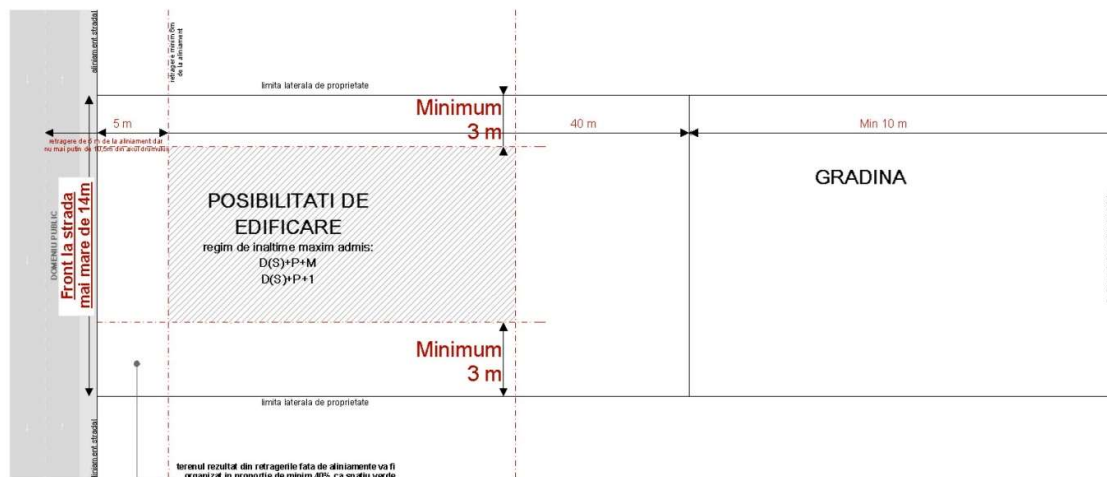
Lr – Zona locuine cu regim redus de înălțime



✳ **Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare 14 m (ilustrația de mai jos):**

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40 m, măsurată de la aliniamentul la stradă. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță de minim 3 m.
- Noile construcții se vor retrage cu minim 3 m de la ambele limite laterale ale parcelei.
- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a i se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

Lr – Zona locuine cu regim redus de înălțime



✱ Pentru toate parcelele

- Retragera de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 m.
- În cazul **parcelelor de dimensiuni reduse**, cu raportul de $\frac{1}{2}$ între lățimea și adâncimea parcelei construcțiile vor fi dispuse față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri
- În determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul **clădirilor pe parcele neconstruite**, sau în cazul reconstrucției integrale a unei parcele prin desființarea gospodăriei existente, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

În cazul **edificării pe aceeași parcelă a mai multor corpuri de clădire**, distanța dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea fațadei clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m – în cazul existenței unor goluri pe fațade, sau de 3 m, în cazul unor calcane (pe cele două fațade nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală).

În **situații particulare**, din motive funcționale sau constructive, distanța poate fi redusă la minimul necesar impus de condițiile de rezistență și stabilitate a construcțiilor și a prevederilor Normativului privind securitatea la incendiu (cel puțin una dintre calcanele alăturate să aibă elemente de construcție **A1 sau A2-s1d0, cu rezistența la foc de cel puțin EI 60**).

În cazul reconstrucției parțiale sau amplificării (extinderii pe orizontală sau verticală) a **clădirilor aparținând gospodăriilor tradiționale**, se va respecta modul de construire inițial

Situații speciale:

Bisericele ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Art.10. Circulații și accese

În zonele construite din actualul intravilanse respectă trama stradală existentă, asigurându-se posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul realizării de planuri urbanistice de rang inferior, se vor respecta prevederile acestora.

Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

În zonele neparcelate, se va asigura un **acces carosabil** de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

în cazul gospodăriilor închise sau semiînchise, se va asigura/menține accesul carosabil în curte printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (lățime min. 3,80 m, înălțime min. 4,20 m);

la parcelele de colț accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu deficiențe locomotorii; circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, **este considerat loc infundat cel care nu are nici o ieseire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, desi are o ieseire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente** (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

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

căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități meșteșugărești, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 .

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor situate în regim de construire discontinuu va fi determinată în funcție de context și va respecta regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv $P+2(M)$.

(b) se admit niveluri parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Este interzisă autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și afectează valorile urbanismului și arhitecturii recunoscute. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fălțuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Art.15. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

În cazul parcelelor cu forme regulamentare și dimensiuni :

		Procentul maxim de ocupare a terenului	Coeficientul maxim de utilizare a terenului
Lr	Pentru funcțiunea de locuire:	POTmax = 35%;	CUTmax = 0,8 mpAdc/mp teren

	Pentru funcțiuni complementare:	POTmax = 40%;	CUTmax = 1 mpAdc/mp teren
Linf	Pentru funcțiunea de locuire:	POTmax = 50%;	CUTmax = 0.6 mpAdc/mp teren
Lu	Conform PUZ		

Pe terenurile de mari dimensiuni și cu lungimea parcelei de peste 4 ori mai mare decât lățimea, indicii de control vor fi calculați la suprafața benzii de construibilitate. Aceasta reprezintă o fâșie de teren paralelă cu alinimentul pe o adâncime de 35 m la locuințe și 50 m la alte funcțiuni admise în zonă.

În subzonele reglementate printr-un plan urbanistic zonal, acesta va stabili indicii urbanistici pentru teritoriul studiat.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.
2. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei *Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări*, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire

Lu - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN



*** Notă 1** Pe planșele de Reglementări Urbanistice sunt marcate prin simbol grafic terenurile virane cu destinație agricolă pentru care se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care să reglementeze detaliat zona.

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zonă în curs de dezvoltare, caracterizată de un mix între terenuri agricole și terenuri construite, neechipate edilitar sau parțial echipate, localizate în proximitatea zonelor de locuire închegate, astfel cu potențial pentru extinderea în viitor a zonelor de locuire.

Zona este caracterizată de:

- Locuințe individuale cu densitate redusă, dezvoltate pe un parcelar urban de tip regulat și omogen, în mare parte rezultat al unor procese anterioare de urbanizare, desfășurate înaintea actualului PUG.
- Terenuri libere, utilizate în prezent pentru activități agricole, pe care se pot realiza noi dezvoltări rezidențiale cu densitate mică, în urma elaborării unor proiecte de urbanism aprobate de administrația locală și aprobate și avizate conform legii.

CONDITIONARI PRIMARE

În toate cazurile în care se dorește realizarea de investiții pe terenurile virane care sunt marcate pe planșele de *Reglementări Urbanistice* ca având interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, se va aplica o **procedură de urbanizare**.

Etapele procedurii de urbanizare implica:

- Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării, pe baza unei cereri depuse de asociația de proprietari constituită anterior sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă. Această cerere trebuie să detalieze programul urbanistic propus, servituțile de utilitate publică și orice alte condiționări specifice terenului vizat.
- Elaborarea documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care va aborda aspecte precum integrarea în contextul urban existent, accesibilitatea, zonificarea, organizarea spațial funcțională, circulația rutieră, infrastructura tehnico- edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică impuse terenului și eventualele operațiuni de reparație.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

Actualizarea bazei de date topografice și cadastrale. Reconfigurarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, respectând prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU).

Suprafețele destinate utilităților publice vor fi alocate prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale.

Terenurile de utilitate publică se împart în două categorii:

Terenuri pentru infrastructură – destinate tramei stradale și rețelelor edilitare locale, ocupând în general între 15% și 25% din suprafața totală a PUZ.

Terenuri aferente pentru alte funcțiuni publice – alocate administrației, învățământului, culturii, sănătății, sportului, locuințelor sociale și amenajărilor pentru recreere, reprezentând minimum 10% din suprafața totală a PUZ. Această din urmă categorie de terenuri poate fi ulterior relocată parțial de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de servicii publice în zonă, cu condiția conservării destinației de interes public. Până la momentul realizării dotărilor de interes public pe terenul rezervat pentru ele, terenul respectiv va fi amenajat ca și spațiu verde, cu acces public nelimitat.

PUZ se va conforma strict reglementărilor prezentului PUG și RLU.

- PUZ-ul va include toate servituțile prevăzute în PUG, precum și cele apărute ulterior sau necesare ca urmare a intervenției care a generat elaborarea acestuia.
- Se vor prelua și detalia reglementările stabilite în PUG pentru zona vizată.
- Vor fi integrate obiectivele de utilitate publică prevăzute în PUG și RLU, alături de cele apărute ulterior sau identificate ca fiind necesare.
- PUZ-ul va include, în mod obligatoriu, aceste obiective și dotări de interes public, oferind detalii și reglementări specifice pentru implementarea lor.

aprobarea PUZ.

- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
- rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, iluminat public, telecomunicații, gaz metan, și racordarea lor la infrastructura majoră publică
- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).

▪ execuția și recepția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).

▪ întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În cadrul procesului de extindere / modernizare a rețelei de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament (lățime de minim 1.00 m pentru zona verde plantată) și trotuare de minim 1,00 m lățime și trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule.

Se va limita viteza de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice, în cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora.

Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcărilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

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

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

Sunzonele de locuit incluse în zonele de protecție ale monumentelor istorice – ZP1_L și ZP2-L – sunt reglementate în cadrul zonelor funcționale ZP1 și ZP2.

Tipuri:

Lu – locuințe individuale de tip urban cu regim mic de înălțime, realizate pe parcele din zone agricole.

Locuințele individuale de tip urban sunt clădiri destinate unei singure familii, amplasate pe loturi proprii. Acestea se caracterizează printr-un regim de înălțime redus (P, P+1, P+2), integrare în rețeaua stradală urbană și acces la infrastructura tehnico-edilitară.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

- Funcțiuni de locuire

Art. 2. Utilizări permise cu condiționări

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație,

cu condiția ca pentru acestea să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;

Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public. Activități agricole (agricultură, creșterea de animale mici pentru uz personal, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

-Să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică.

-Depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor

Pentru activitățile de creștere a animalelor, se va obține acordul scris al vecinilor direcți și a altor.

Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 16m.

În toate zonele:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Art.3. Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.

– funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

– activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

– construcții provizorii;

– depozitare en-gros;

– depozitări de materiale re folosibile;

– platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

– depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

– activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

– stații de betoane;

– autobaze;

– stații de întreținere auto;

– spălătorii chimice;

– lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

– orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată

Divizarea terenurilor exclusiv prin lucrări toografice

Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolele 5 - 9, 12 - 13, 15-17, referitor la condițiile de construibilitate.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Prin operațiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții (*conform ilustrațiilor de mai jos*):

- Au front la stradă;
- Au front la stradă cu o lungime de:
 - minim 8 m pentru construcții în regim înșiruit
 - minim 12 m pentru construcții în regim cuplat
 - minim 14 m pentru construcții în regim izolat
- Au suprafața parcelei de minim:
 - 300 mp pentru construcții în regim înșiruit
 - 450 mp pentru construcții în regim cuplat
 - 600 mp pentru construcții în regim izolat
- Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă
- Au formă regulată
- Parcelările pentru realizarea de construcții în regim înșiruit se vor putea face doar dacă se realizează pachete de minim 8 loturi.

Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 16m.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Art.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea construcțiilor este obligatorie.

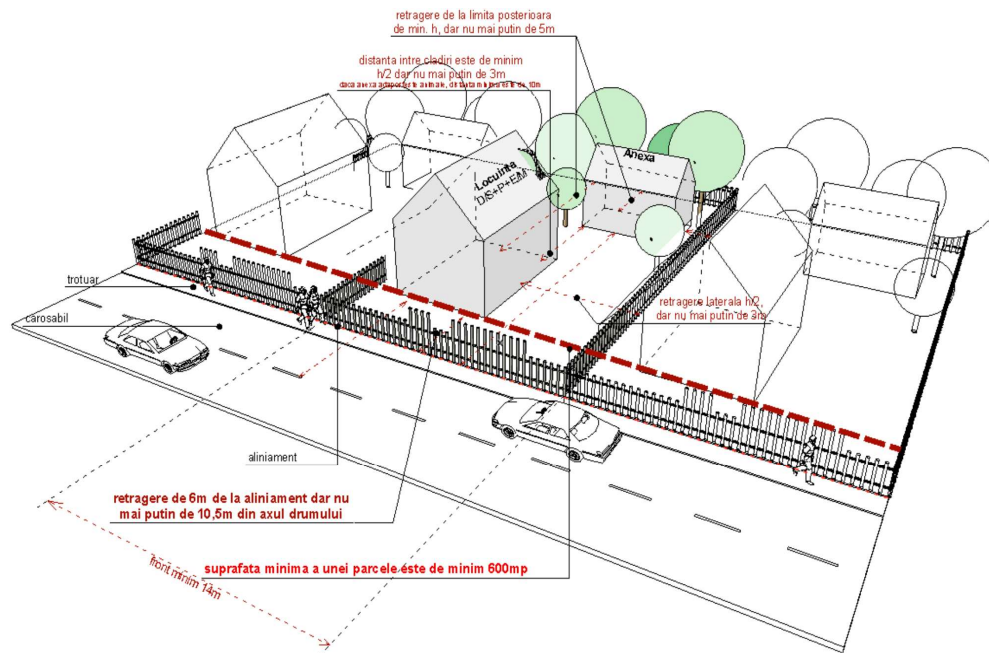
- Pentru operațiunile de parcelare care au fost realizate anterior prezentului PUG, se vor respecta aliniierile date prin prezentul PUG.

- Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente.

Noile construcții (inclusiv garaje / anexe) vor fi retrase de la aliniament cu o distanță fixă obligatorie de 6m.

- Garajele se vor retrage cu o distanță fixă de 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (**bandă de construibilitate**), care are o adâncime de maxim 30 m de la alinierea obligatorie a construcțiilor. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.),



Art. 8. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Pentru locuințe înșiruite, construcția se va lipi la ambele limite laterale de proprietate de construcțiile vecine, cu excepția loturilor de capăt, unde pe una din laturi, construcția se va retrage cu minim 3 m de la limita laterală de proprietate.

- Pentru locuințe cuplate, locuința se va lipi la limita de proprietate și construcția vecină pe o latură, iar de la cealaltă latură se va retrage cu minim 3 m. (Nu este permisă realizarea unei singure locuințe cuplate. Acestea se vor realiza doar în module cu număr par, de minim 2 locuințe)
- Pentru locuințe izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei în toate cazurile va fi de minim 5 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streășină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Art.10. Circulații și accese

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public având profil reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată.
- Parcelele care au acces carosabil / pietonal doar prin servitute nu sunt construibile.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp;

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 .

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+E/M.

- H maximă la cornișă: 5 m

- H maximă la coamă: 8 m

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Este interzisă autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și afectează valorile urbanismului și arhitecturii recunoscute. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fălțuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate. Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiela beneficiarului / proprietarului / investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Art.15. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

În cazul parcelor cu forme regulamentare și dimensiuni :

		Procentul maxim de ocupare a terenului	Coeficientul maxim de utilizare a terenului
Lu	Pentru funcțiunea de	POTmax = 35%;	CUTmax = 0,9 mpAdc/mp teren
	<u>locuire:</u>		
	Pentru funcțiuni complementare:	POTmax = 50%;	CUTmax = 1 mpAdc/mp teren

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.
2. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.
3. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei *Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări*, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire

Lua - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,
Lc - LOCUINTE COLECTIVE

(realizat anterior prezentului PUG)



SECȚIUNEA 1: GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de locuințe individuale cu densitate redusă, dezvoltate pe un parcelar urban, rezultat al unor procese de urbanizare deficitară, realizate înaintea actualului PUG.

CONDITIONARI PRIMARE

Autorizația de construire pentru parcelele din această zonă funcțională va fi emisă numai după realizarea racordurilor la toate rețelele edilitare publice, costurile fiind suportate integral de beneficiari.

REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

În procesul de extindere sau modernizare a rețelei stradale, se vor aplica profile transversale unitare, specifice zonelor rezidențiale (conform Anexei 3), definind astfel caracterul spațiului public și al întregii zone.

Aceste profile vor include obligatoriu plantații de arbori aliniați, cu o zonă verde de minimum 1,00 m lățime, trotuare de cel puțin 1,00 m lățime, precum și trasee pentru bicicliști integrate cu cele destinate vehiculelor.

Se va limita viteza de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

În cadrul lucrărilor de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi și a zonelor publice libere, vor fi prevăzute locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora.

Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcarilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

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

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

Tipuri:

Lua – locuințe individuale de tip urban (gospodării pentru 1-2 familii), cu regim mic de înălțime, realizate pe parcele anterior actualului PUG.

Lc – locuințe colective

Clădirile sunt dispuse retrase de la aliniament în regim continuu, având regim de înălțime parter. Noile inserții au regim de înălțime P+M / P+1, sau chiar P+2).

Zona este caracterizată de locuințe individuale cu densitate redusă, dispuse pe un parcelar de tip urban. Configurația actuală a parcelelor este rezultatul unor procese anterioare de urbanizare, desfășurate într-un mod deficitar, fără o planificare integrată și coerentă. Aceste operațiuni de urbanizare, realizate înaintea elaborării prezentului Plan

Urbanistic General (PUG), au condus la o organizare spațială neuniformă, cu posibile deficiențe în ceea ce privește infrastructura edilitară și accesibilitatea.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

Li - Funcțiuni de locuire

Lc -locuințe colective;

-spații comerciale si birouri la nivelul parterului care sa deserveasca zona;

-restaurant,cafenele; -constructii de sanatate: clinici medicale, clinici de tratament,etc.;

-unitati cazare: motel, pensiune, hotel; -piscina;

- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (în subsolul blocurilor);

- spații verzi amenajate pentru joaca și agrement, sport, scuaruri, perdele de protecție ;

- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat ;

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

Amenajări destinate recreerii și petrecerii timpului liber.

Infrastructură și amenajări pentru circulație.

Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu obligația amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât să nu fie vizibile din domeniul public.

Instalații exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură etc.), cu condiția ca nivelul de zgomot produs în timpul funcționării să fie inaudibil la ferestrele imobilelor vecine și să nu fie vizibile din domeniul public.

Se permit locuințe, în zona de protecție sanitara dupa realizarea unui studiu de evaluare a impactului si obtinerea avizului DSP.

Activități agricole (legumicultură, pomicultură, viticultură, răsadnițe), cu respectarea următoarelor condiții:

Fără poluare fonică, olfactivă sau chimică.

Depozitarea utilajelor și materialelor necesare desfășurării activităților agricole trebuie să se realizeze exclusiv în interiorul construcțiilor.

-pentru toate construcțiile și amenajarile propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesara obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” – avizul Directiei de Cultura Bihor

Lc - se permite schimbarea destinației apartamentelor existente (bloc de locuințe colective), numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzand activități pentru servicii specializate și practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 8 ore pe zi (între 8 și 16 și cu acordul vecinilor), de exemplu:cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, etc

Art.3. Utilizări interzise:

Lua, Lc

-unități industriale

- unități agricole

- unități zootehnice

- mentinerea lucrărilor de organizare de santier dupa darea în folosință a obiectivului;

- unități economice poluante și care genereaza trafic intens;

- construcții pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafață minima și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);

- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;

- depozitare en-gros;

- funcțiuni care genereaza trafic greu și cu frecventa ridicata;

- platforme de precoatere a deseurilor;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- orice construcție care nu respecta normele sanitare conform Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publică privind mediul de viață al populației;
- orice construcție care generează zona de protecție sanitara și care nu este reglementată prin PUG;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.
- Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală care pot afecta amenajările sau construcțiile din spațiile publice ori de pe parcelele adiacente.
- Nu sunt permise lucrările de terasament care ar putea provoca scurgerea necontrolată a apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, precum și cele care împiedică evacuarea și colectarea corespunzătoare a acestora.
- Este interzisă ocuparea spațiului public cu elemente de amenajare precum trepte, balustrade, borduri etc.
- Nu se admit lucrări de parcelare care generează loturi neconstruibile cu scopul evitării obținerii acordului vecinilor.
- Este interzisă divizarea în adâncime a parcelelor în cazul în care aceasta determină loturi fără deschidere la stradă (proprietate domeniu public) și care beneficiază doar de acces carosabil și pietonal prin servitute, alei private sau alei carosabile neconforme cu o documentație de urbanism aprobată.
- Nu se admite divizarea terenurilor exclusiv prin lucrări topografice.
- Parcelarea prin lucrări topografice sau planuri urbanistice este interzisă dacă rezultă loturi cu dimensiuni care nu respectă reglementările prevăzute la articolele 4-9, 12-13 și 15-17 privind condițiile de construibilitate.
- Sunt interzise activitățile de creștere comercială a animalelor, precum și orice alte activități de creștere a animalelor care pot afecta vizual, fonic sau olfactiv parcelele învecinate.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele din țesutul parcelar urban care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă;
- Au front la stradă cu o lungime de:
 - minim 8 m pentru construcții în regim înșiruit
 - minim 10 m pentru construcții în regim cuplat
 - minim 14 m pentru construcții în regim izolat
- Au suprafața parcelei de minim:
 - 300 mp pentru construcții în regim înșiruit
 - 400 mp pentru construcții în regim cuplat
 - 500 mp pentru construcții în regim izolat
- Au formă regulată
- Au acces direct dintr-o stradă proprietate domeniu public cu profil reglementat printr-un proiect de urbanism avizat și aprobat.
- Parcelările pentru realizarea de construcții în regim înșiruit se vor putea face doar dacă se realizează pachete de minim 8 loturi.
- Pentru realizarea de construcții în regim cuplat, autorizațiile de construire se vor elibera doar pentru module cu număr par de locuințe (2, 4, 6 etc.). Nu este permisă realizarea de construcții în regim cuplat cu număr impar (1, 3, 5 etc.).
- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată
- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

Lc

- a. deschidere la strada - min. 20 m;
 - b. suprafață minima a parcelei - min 800 m;
 - c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;
- Pentru Planurile Urbanistice Zonale se va pastra parcelarea propusa prin PUZ;

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbra, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Art.7. Amplasarea clădirilor față de CFR

- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”.

Art.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcțiilor este obligatorie.

În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), noile construcții se vor retrage față de aliniament cu aceeași distanță ca și construcțiile vecine.

- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă.

- Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele alinamente.

În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniat cu una dintre construcțiile vecine.

- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniamentul noii construcții este de 5,0 m.

- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor județene, alinierea obligatorie a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, menționată în Dispozițiile Generale din prezentul Regulament, Articolul 6. În acest caz nu se va mai respecta retragerea de 5 m, deoarece va fi necesară o retragere mai mare, care va fi conformă cu Dispozițiile Generale din prezentul Regulament,

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 8. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- Pentru locuințe înșiruite, construcția se va lipi la ambele limite laterale de proprietate de construcțiile vecine, cu excepția loturilor de capăt, unde pe una din laturi, construcția se va retrage cu minim 3 m de la limita laterală de proprietate.

- Pentru locuințe cuplate, locuința se va lipi la limita de proprietate și construcția vecină pe o latură, iar de la cealaltă latură se va retrage cu minim 3 m. (Nu este permisă realizarea unei singure locuințe cuplate. Acestea se vor realiza doar în module cu număr par, de minim 2 locuințe)

- Pentru locuințe izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3 m.

- Pentru loturile care au frontul la stradă mai lung decât adâncimea parcelei, retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 3 m.

- Pentru loturile care au frontul la stradă mai scurt decât adâncimea parcelei, retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m.

Amplasare anexe sau garaje: este posibilă și în afara ariei construibile reglementate pentru locuințe cu respectarea codului civil, Hmax. streasina 3.00m, Hmax. coama 4.00m și Hmax. calcan spre meșdie 3.50m. Garajele se vor amplasa cu retragerea de min. 6m de la aliniament.

Art. 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Art.10. Circulații și accese

În zonele construite din actualul intravilanse respectă trama stradală existentă, asigurându-se posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea

incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul realizării de planuri urbanistice de rang inferior, se vor respecta prevederile acestora.

În zonele neparcelate, se va asigura un **acces carosabil** de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public având profil reglementat conform planșelor desenate PUG.

- Parcelele care au acces carosabil / pietonal doar prin servitute sau alei private nu sunt construibile.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Lua- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp;

Lc - câte un loc de parcare pentru fiecare apartament dintr-o locuința colectivă

Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 .

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Lua- Înălțimea maximă a construcțiilor este de $S/D+P+1E/M$.

- H maximă la cornișă: 7 m

- H maximă la coamă: 10 m

Lc -înălțimea maximă admisă nu va depăși 18 m la cornișa și 20 m la coama , regim maxim de înălțime propus $S+P+4+M$;

-se admite subsol;

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Este interzisă autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și afectează valorile urbanismului și arhitecturii recunoscute. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fâltuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din

oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

Lc:

-se va respecta raportul de plin/ gol din proiectul inițial; -nu se permite mai mult de o culoare pentru fațada clădirilor;

-se permit accente de culoare dacă acestea s-au stabilit pe baza unui proiect legal avizat

- nu se permite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.

Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;

Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânji reciproc.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Lc

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici: - împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil transparente cu înălțimi de maxim 2,00 m;

Art.15. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de **minimum 40%**, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădinade fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT -Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

Lua - (POT) maxim - 35 % . Lc - (POT) maxim - 40 % .

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

CUT-Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

Li - (CUT) maxim – 0.9 . Lc - (CUT) maxim – 2.1

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Linf - ZONA LOCUIRE INFORMALA

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, Caracteristica generală pentru întreaga comună sunt loturile alungite cu terenuri agricole de mari dimensiuni, dispuse perpendicular pe drumurile principale. Clădirile sunt grupate în suprafețele cu destinația cadastrală de curți-construcții; în gospodăriile tradiționale, care includ clădiri de locuit, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție.

De regulă, parcelarul este relativ ordonat, cu lățimea frontului stradal de patru sau cinci ori mai mică decât adâncimea parcelei, incluzând suprafețe agricole de mari dimensiuni.

În cazul localităților din jumătatea nordică a comunei, parcelele dispuse pe versanți, sau care urmăresc traseul sinuos al străzilor sau al văilor, parcelele (chiar și cele de mari dimensiuni) au forme neregulate, atipice.

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora. Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcarilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

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

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

Sunzonele de locuit incluse în zonele de protecție ale monumentelor istorice si arheologice– ZM1 si ZM2_ – sunt reglementate în cadrul zonelor funcționale ZPM1 și ZPM2.

Tipuri:

Lr – locuințe individuale de tip rural (gospodării pentru 1-2 familii), cu regim mic de înălțime,realizate pe parcele tradiționale de tip rural.

Clădirile sunt dispuse pe aliniament în regim discontinuu (gospodării deschise, respectiv clădiri de locuit de dată recentă, edificate în locul vechii gospodării), având regim de înălțime parter și cornișe de 3-4 m înălțime. Noile inserții au regim de înălțime P+M / P+1, sau chiar P+2)

Linf - locuințele individuale aparținând populației defavorizate (informale), zone de locuit în zone care necesită restructurare sau urbanizare

În această subzonă au fost incluse locuințele individuale aparținând populației defavorizate (Santandrei), având regim mic de înălțime (P), realizate pe parcele de dimensiuni reduse, create spontan, pe terenuri aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

*Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.

Art. 1. Utilizări permise

- Funcțiuni de locuire

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație,

Se permite schimbarea destinației locuințelor pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică) și practică profesională private (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, agenții imobiliare etc.), precum și pentru cele cu caracter comercial (comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.). În acest caz, prezența locuirii pe parcelă nu este obligatorie.

Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca înfuncționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public. Activități agricole (agricultură, creșterea de animale mici pentru uz personal, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

Să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică.

Depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor

Pentru activitățile de creștere a animalelor, se va obține acordul scris al vecinilor direcți și a altor.

Funcțiunile diferite de cea de locuire se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de urbanism de rang inferior:

PUD care stabilește amplasarea clădirii față de limitele parcelei și înscrierea acesteia în peisajul construit existent sau

PUZ care reglementează funcțiunea și indicii urbanistici, precum și amplasarea clădirii față de limitele parcelei și înscrierea acesteia în peisajul construit existent

În toate zonele:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Art.3. Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

În zonele de locuit nu se admite edificarea de clădiri înșiruite, acest mod de construire nefiind caracteristic zonei.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele din țesutul parcelar tradițional care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o singură stradă aflată în domeniul public
- Frontul la stradă are o lungime de minim 12 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 300 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

În cazul loturilor construite: se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și peste 3000 mp; se permite subdivizarea parcelelor incluse între 2 drumuri publice sau care au lățimea necesară asigurării constructibilității directe pe baza prezentului regulament.

În cazul loturilor neconstruite, sunt considerate construibile numai cele care vor avea front la strada de min. 12 m și suprafața de min. 300 mp.

Lr Se conservă de regulă structura parcelară existentă

Ls Forma și dimensiunile loturilor se stabilesc pe baza planurilor urbanistice zonale

În cazul funcțiunilor diferite de cea de locuire se recomandă ca parcelele să aibă o suprafață de minim 800 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie–21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare și ieșire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să dea acces în aceste în intersecții amenajate corespunzător. **Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcțiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autoritățile locale, după caz.**

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

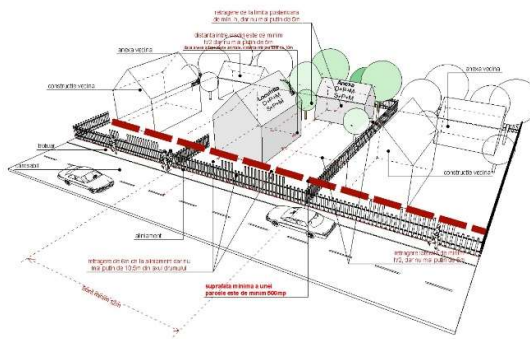
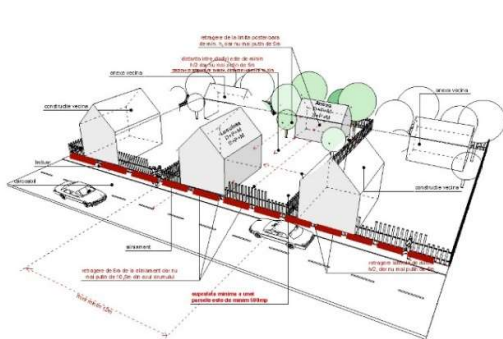
Art. 8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În toate zonele, **în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate,** construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, respectând caracterul existent al străzii, respectiv:

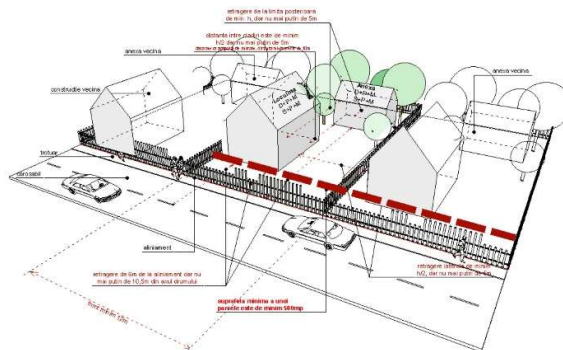
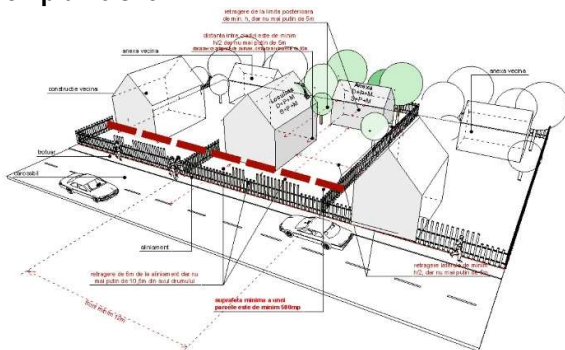
Alinierea construcțiilor este obligatorie.

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), atunci noile construcții se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și construcțiile vecine. (Exemplul 4)
- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), atunci noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă. (Exemplul 1)
- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniate cu una dintre construcțiile vecine. (Exemplul 2 și 3)

Exemplul 5 și 4



Exemplul 6 si 3



- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniament a noii construcții este de 5m.

- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40 m de la aliniament. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- La intersecțiile dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi; segmentul de racordare va avea o lungime de minim 6,0 metri pe străzile principale.

- În cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită, în care cel puțin una din clădirile de pe celelalte parcele din intersecție au colțurile teșite, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii;

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Se recomandă amplasarea tuturor construcțiilor în regim izolat, specific comunei.

Clădirile care depășesc cu mai mult de 1 nivel înălțimea construcțiilor învecinate se pot retrage față de aliniament cu distanța de 6 m

În cazul parcelelor de mari dimensiuni, la care adâncimea parcelei este de peste 4 ori mai mare decât lățimea, construcțiile vor fi amplasate în banda de construibilitate.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 14 m (ilustrația de mai jos):

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40 m, măsurată de la aliniamentul la stradă. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță de minim 3 m.

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță de minim 3 m. (această reglementare nu se poate aplica decât pe una din laturile parcelei)

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mare de 2,00 m, noua construcție se va putea retrage de la limita de parcelă cu minim 0,60 m (această reglementare nu se poate aplica decât pe una din laturile parcelei).

- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.
- În cazul în care nu există construcții pe nici una din parcelele vecine, noile construcții se vor retrage de la limitele laterale cu minim 3 m. Dacă dimensiunile parcelei nu permit acest lucru, atunci parcela este neconstruibilă și este necesară unificarea cu una/mai multe parcele vecine pentru ca aceasta să devină construibilă (să permită retrageri de 3m de la ambele limite laterale ale parcelei)

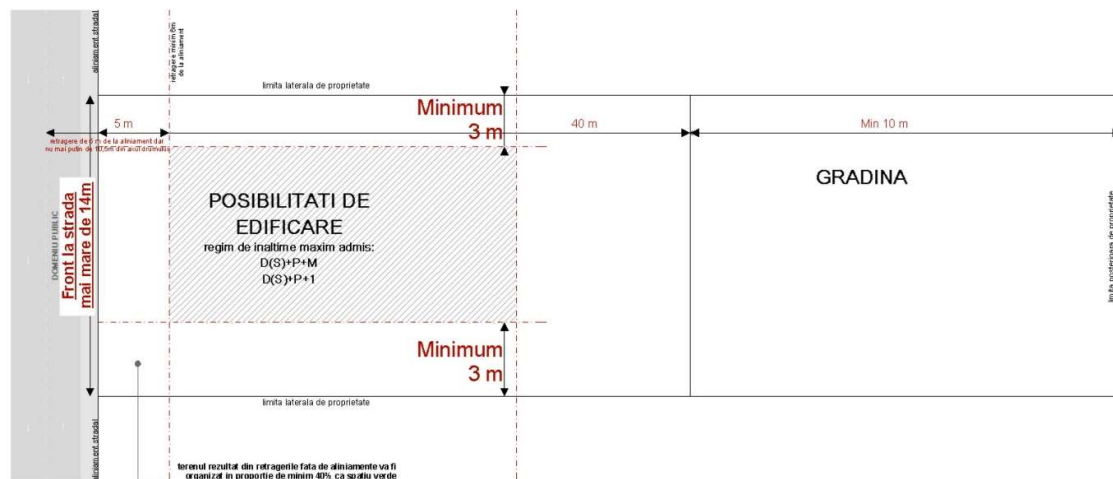
Lr – Zona locuine cu regim redus de înălțime



✳ Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare 14 m (ilustrația de mai jos):

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40 m, măsurată de la aliniamentul la stradă. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță de minim 3 m.
- Noile construcții se vor retrage cu minim 3 m de la ambele limite laterale ale parcelei.
- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

Lr – Zona locuine cu regim redus de înălțime



✳ Pentru toate parcelele

- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 m.

- **În cazul parcelor de dimensiuni reduse**, cu raportul de $\frac{1}{2}$ între lățimea și adâncimea parcelei construcțiile vor fi dispuse față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri

- În determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.
amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul clădirilor pe parcele neconstruite, sau în cazul reconstrucției integrale a unei parcele prin desființarea gospodăriei existente, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

În cazul edificării pe aceeași parcelă a mai multor corpuri de clădire, distanța dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea fațadei clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m – în cazul existenței unor goluri pe fațade, sau de 3 m, în cazul unor calcane (pe cele două fațade nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală).

În situații particulare, din motive funcționale sau constructive, distanța poate fi redusă la minimul necesar impus de condițiile de rezistență și stabilitate a construcțiilor și a prevederilor Normativului privind securitatea la incendiu (cel puțin una dintre calcanele alăturate să aibă elemente de construcție **A1 sau A2-s1d0, cu rezistența la foc de cel puțin EI 60**).

În cazul reconstrucției parțiale sau amplificării (extinderii pe orizontală sau verticală) a **clădirilor aparținând gospodăriilor tradiționale**, se va respecta modul de construire inițial

Situații speciale:

Bisericele ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Art.10. Circulații și accese

În zonele construite din actualul intravilanse respectă trama stradală existentă, asigurându-se posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul realizării de planuri urbanistice de rang inferior, se vor respecta prevederile acestora.

Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

În zonele neparcelate, se va asigura un **acces carosabil** de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;

în cazul gospodăriilor închise sau semiînchise, se va asigura/menține accesul carosabil în curte printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (lățime min. 3,80 m, înălțime min. 4,20 m);

la parcelele de colț accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus

în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu deficiențe locomotorii;

circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, **este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, desi are o ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente** (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

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

căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități meșteșugărești, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor situate în regim de construire discontinuu va fi determinată în funcție de context și va respecta regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv P+2(M).

(b) se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Este interzisă autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și afectează valorile urbanismului și arhitecturii recunoscute. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fălțuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate. Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să

fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi opace – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv opace – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stăneni reciproc.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.

Art.16. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

În cazul parcelelor cu forme regulamentare și dimensiuni :

		Procentul maxim de ocupare a terenului	Coeficientul maxim de utilizare a terenului
Lr	Pentru funcțiunea de locuire:	POTmax = 35%;	CUTmax = 0,8 mpAdc/mp teren
	Pentru funcțiuni complementare:	POTmax = 40%;	CUTmax = 1 mpAdc/mp teren
Linf	Pentru funcțiunea de locuire:	POTmax = 50%;	CUTmax = 0.6 mpAdc/mp teren
Lu	Conform PUZ		

Pe terenurile de mari dimensiuni și cu lungimea parcelei de peste 4 ori mai mare decât lățimea, indicii de control vor fi calculați la suprafața benzii de construibilitate. Aceasta reprezintă o fâșie de teren paralelă cu alinimentul pe o adâncime de 35 m la locuințe și 50 m la alte funcțiuni admise în zonă.

În subzonele reglementate printr-un plan urbanistic zonal, acesta va stabili indicii urbanistici pentru teritoriul studiat.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

2. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire

M – MIXTA ADIACENTĂ ARTEREI MAJORE DE CIRCULAȚIE

(Servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități manufacturiere nepoluante și locuințe,)



SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă este caracterizată printr-o combinație de funcțiuni diverse, incluzând dotări și servicii de interes public și general, locuire individuală și colectivă, activități comerciale, precum și funcțiuni de producție și depozitare de mică amploare. Aceasta ocupă un țesut parcelar variat, influențat atât de dezvoltarea specifică zonelor rezidențiale, cât și de necesitățile economice locale, având o organizare adaptată fluxurilor de circulație și accesibilității. Parcelarul poate avea o dispunere mixtă, combinând atât structuri compacte, specifice zonelor urbane, cât și dispuneri mai aerisite, caracteristice zonelor periurbane sau rurale dezvoltate.

Zona este destinată unei game variate de activități, incluzând **servicii și echipamente publice**, precum și **servicii de interes general**, cum ar fi cele **manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale**. De asemenea, sunt integrate activități **comerciale, hoteluri, restaurante și servicii recreative**, alături de **activități manufacturiere nepoluante și zone rezidențiale**. Se încurajează, totodată, **transformarea spațiilor rezidențiale în unități de servicii**, sprijinind astfel diversificarea economică și dezvoltarea locală..

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora. Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea

transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcărilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

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

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

- Funcțiuni de Locuințe colective(mici)-max (S/D)+P+3
- Funcțiuni administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociații, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- Funcțiuni de învățământ (gradinite, școli primare și gimnaziale, after school);
- Funcțiuni de sănătate (dispensar rural, farmacie, cresa);
- Funcțiuni de cultura (camin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expoziții);
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
- Funcțiuni comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- Funcțiuni de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc)
- Funcțiuni pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni; - constructii pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, patinuar, etc);
- Funcțiuni de productie pentru patiserie, cofetarie și panificatie;
- Funcțiuni de locuințe; - strazi și trotuare; - parcaje și garaje;
- Funcțiuni terțiare (Comerț alimentar / nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp, Magazin general amplasat în zona centrală, în zona mixtă; piață agroalimentară; alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc;

Art. 2. Utilizări permise cu condiționări

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot insesizabil pentru vecinătăți și să nu fie vizibile din domeniul public.
- Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public.
- Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Spălătorii auto, cu următoarele condiții:

(a) activitatea de spălătorie nu este însoțită, pe aceeași parcelă, de activități precum service auto, tinichigerie, vopsitorie sau alte servicii tehnice asemănătoare;

(b) numărul boxelor/ spațiilor destinate spălării este limitat la unul singur.

În toate zonele:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum stații de gospodărirea apelor, ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

– activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

– construcții provizorii;

– instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

– depozitare en-gros;

– depozități de materiale refoșabile;

– platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

– depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

– activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

– stații de betoane;

– autobaze;

– stații de întreținere auto;

– spălătorii chimice;

rețele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

- activități de creștere a animalelor ,de tip comercial sau care prin natura lor pot afecta vizual ,fonic sau olfactiv parcelele învecinate;

– lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

– orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Loturile construibile nu vor fi mai mici de 500 mp, astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism

- Pentru parcelele aparținând țesutului parcelar tradițional care nu se încadrează în reglementările stabilite în paragraful anterior se recomandă elaborarea de documentatii de urbanism, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurării optime a activităților propuse, fără stânjenirea vecinilor sau afectarea domeniului public. -

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afara celei de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată. - Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), noile construcții se vor retrage față de aliniament cu aceeași distanță ca și construcțiile vecine.

- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (alinierea construcțiilor coincide cu aliniamentul), noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă.

- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine noile construcții se vor dispune aliniate cu una dintre construcțiile vecine.

- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniament a noii construcții este de 5,0 m.

- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (zona de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40,0 m. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp.

- Nu se permite realizarea unei a doua construcții pe aceeași parcelă, în afara zonei de construibilitate.

- În interiorul zonei de construibilitate, la limita posterioară, pe o adâncime de max. 7,0 m, se pot amplasa pe parcelă, cu retrageri conform Codului civil față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția ca acestea să aibă, un singur nivel suprateran, înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m și fațade laterale fără goluri.

- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public; în aceste situații se vor elabora studii de inserție ale obiectului de arhitectură cu amenajările aferente bazate pe analiza situației existente și a contextului urban care să detalieze conceptul.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- În toate subzonele, **în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate**, construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 10 m din axa drumurilor comunale, respectiv de celelalte străzi principale sau secundare.

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 30,0m, măsurată de la aliniament. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,0 m, noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0m. (această reglementare se poate aplica doar pe una din laturile parcelei)

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mare de 2,0 m, noua construcție se va putea retrage de la limita parcelei conform Codului civil. (această reglementare se poate aplica doar pe una din laturile parcelei).

- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

- Pentru toate parcelele:

- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.

- în determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;

- În toate cazurile se va avea în vedere și modul tradițional de construire a zonei.

Situații speciale:

- Bisericele ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

Art.10. Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.

- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

- Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta/dala, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Accesele la drumurile publice – DJ, DC – se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, **este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, desi are o**

ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

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

căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Pentru clădirile de locuit se prevede minim un loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit.

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul eimim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități mestesugărești , manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective subterane.

Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 .

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi în funcție de terenul de amplasare și este de S/D+P+1E/M.

- H maximă la cornișă: 6,0 m

- H maximă la coamă: 9,0 m

- Pentru construcții aparținând instituțiilor și serviciilor publice și dotărilor de interes public, precum și locuințe colective regimul maxim de înălțime se va stabili prin studii de fezabilitate completate cu studii de insorire , dar nu va depăși P+2+M.

Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Este interzisă autorizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și afectează valorile urbanismului și arhitecturii recunoscute. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fălțuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate. Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stâneni reciproc.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Art.15. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață cuprinsă între 10% -30% în funcție de normele specifice funcțiunii propuse, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9.

- Pentru construcții aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public, CUT-ul maxim nu va depăși 1,2.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

2. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei *Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări*, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire

DS – Zona cu destinație specială

Zona este alcătuită din următoarele componente:

- unități militare;
- unități de protecție civilă;
- unități de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizul ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

În zona imobilelor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.

Pe amplasamentele imobilelor Ministerului Apărării Naționale nu vor fi amplasate obiective de investiții, rețele de utilități sau căi de comunicații.

Conform articolului 43 din Legea 50/1991, autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special, inclusiv cele executate la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din aceeași lege (lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate), se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și Ministerul Culturii, în condițiile legii;

ISP – ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLIC

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, sport), activități productive manufacturiere dispersate. Zona de instituții și servicii publice include toate parcelele pe care funcțiunile construcțiilor sunt de instituții publice, cum ar fi.

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Funcțiuni de comerț / prestări servicii

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În procesul de proiectare se va pune accent pe îmbunătățirea imaginii localităților, în armonie cu specificul acestora. Se va prioritiza dezvoltarea infrastructurii pentru deplasările pietonale și spațiile dedicate acestora, promovarea transportului velo, reglementarea traficului auto și a parcarilor, precum și organizarea mobilierului urban și a zonelor verzi.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună. Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul; o activități manufacturiere nepoluante; o hoteluri, pensiuni, agenții de turism; o restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; o sport și recreere; o accese carosabile, pietonale și parcaje la sol; o spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate – scuaruri publice;

- spații neconstruite publice sau private, se mențin, se restaurează sau se reamenajează;
- spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;

Art. 2. Utilizări permise cu condiționări

Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau schimburi de destinație a locuințelor în:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții: ○ să se adreseze preponderent locuitorilor zonei ○ să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ○ activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație, ○ cu condiția ca pentru aceste funcțiuni să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

În toate zonele:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum stații de gospodărire a apelor, ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;

reptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

- activități de creștere a animalelor ,de tip comercial sau care prin natura lor pot afecta vizual ,fonic sau olfactiv parcelele învecinate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă;
- Au front la stradă cu o lungime de minim 10 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafața parcelei de minim 500 mp:
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Loturile construibile nu vor fi mai mici de 500 mp pt microintreprinderi si de 1000mp pt institutii si servicii publice, astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism

- Pentru parcelele aparținând țesutului parcelar tradițional care nu se încadrează în reglementările stabilite în paragraful anterior se recomandă elaborarea de documentatii de urbanism, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurării optime a activităților propuse, fără stânenirea vecinilor sau afectarea domeniului public. - Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afara celei de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată. - Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În toate cazurile, construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, respectând caracterul existent al străzii, respectiv:

în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe stradă;

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

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

la intersecțiile dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi; segmentul de racordare va avea o lungime de minim 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a și de 4,00 m pe străzile de categoria a IV-a;

în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită, în care cel puțin una din clădirile de pe celelalte parcele din intersecție au colțurile teșite, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

Situații speciale:

În cazul instituțiilor publice reprezentative, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.

În cazul instituțiilor de învățământ preșcolar, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura obligatoriu o retragere de minim 6,0 metri de la aliniament; lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile teritoriale de referință adiacente.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

- În toate subzonele, în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 10 m din axa drumurilor comunale, respectiv de celelalte străzi principale sau secundare.

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei față de limitele laterale și posterioare

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

Clădirile care depășesc cu mai mult de 1 nivel înălțimea construcțiilor învecinate se pot retrage față de aliniament cu distanța de 6 m

În cazul parcelelor de dimensiuni reduse, cu raportul de 1/2 între lățimea și adâncimea parcelei construcțiile vor fi dispuse față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri

În cazul parcelelor de mari dimensiuni, la care adâncimea parcelei este de peste 4 ori mai mare decât lățimea, construcțiile vor fi amplasate în banda de construibilitate – fâșie de teren paralelă cu aliniamentul parcelei, cu lățime de 50.00 m, calculată pe axe perpendiculare față de aliniamentul parcelei, în punctele sale de limită față de vecini.

În aceste situații nu se prevede o distanță față de limita posterioară a parcelei.

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul clădirilor pe parcele neconstruite, sau în cazul reconstrucției integrale a unei parcele prin desființarea gospodăriei existente, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri, numai în cazul în care fațadele

prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

În cazul edificării pe aceeași parcelă a mai multor corpuri de clădire, distanța dintre acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea fațadei clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m – în cazul existenței unor goluri pe fațade, sau de 3 m, în cazul unor calcane (pe cele două fațade nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală).

- Pentru toate parcelele:

- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.

- în determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;

- În toate cazurile se va avea în vedere și modul tradițional de construire a zonei.

Situații speciale:

- Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor; celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietatii de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

Art.10. Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.

- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

- Aleile de circulație utilitară sau ocazional carosabile se vor asfalta/dala, iar pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere din agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, *este considerat loc înfundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, desi are o ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente* (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

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

căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Pentru clădirile de locuit se prevede minim un loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit.

Pentru clădirile cu funcțiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități meșteșugărești, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

Construcții comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.

Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcții de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;

Construcții de învățământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje/garaje colective subterane. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi în funcție de terenul de amplasare și este de $S/D+P+1E/M$.

- H maximă la cornișă: 6,0 m

- H maximă la coamă: 9,0 m

- Pentru construcții aparținând instituțiilor și serviciilor publice și dotărilor de interes public, precum și locuințe colective regimul maxim de înălțime se va stabili prin studii de fezabilitate completate cu studii de insorire, dar nu va depăși $P+2+M$.

Se admit niveluri parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcțiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) și contribuie la păstrarea peisajului rural.

Arhitectura construcțiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcțiunea rezidențială a zonei.

Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, fără a depăși un unghi de 60 de grade. Se permite și realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă, iar cornișele vor avea un aspect urban.

Șarpantele vor fi acoperite exclusiv cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fâltuită în nuanțe de gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

Raportul dintre suprafețele pline și cele vitrate va fi în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei și cu profilul funcțional al construcțiilor.

Pentru a asigura o imagine urbanistică unitară, finisajele vor include materiale specifice zonei, utilizate discret: tencuieli lise pentru fațade, placi din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din

oțel vopsit. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate, precum tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță sau gresie.

Culorile utilizate pentru construcții vor fi în nuanțe pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau lemnului). Se interzice utilizarea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise.

Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei din lemn sau PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective și circulații pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stăneni reciproc.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.

Art.15. Spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață cuprinsă între 10% -30% în funcție de normele specifice funcțiunii propuse, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9.

- Pentru construcții aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public, CUT-ul maxim nu va depăși 1,2.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) ?

1. Pentru orice operațiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.

2. Pentru reglementarea de noi circulații / străzi.

Când este nevoie de elaborare de planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.) ?

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcțiuni aparținând listei *Funcțiuni admise și Funcțiuni admise cu condiționări*, parte a acestui RLU, altele decât funcțiunea dominantă de locuire

UID – ZONA ACTIVITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE / DEPOZITARE

UA – ZONA ACTIVITATILOR AGROINDUSTRIAL / AGRICOL



SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. De asemenea, zona integrează servicii dedicate atât angajaților, cât și clienților. În acest perimetru sunt incluse atât unități existente, care se mențin sau se află în proces de restructurare, cât și terenuri destinate viitoarelor dezvoltări. Fermele agro-zootehnice, ca și cele vegetale sau mixte s-au dezvoltat în special în afara localităților de bază, fiind incluse în trupuri intravilane izolate. Unitățile aflate în apropierea vechilor vetre ale satelor au fost incluse în intravilanele propuse.

Zonele propuse pe terenuri neconstruite din intravilan sau introduse prin prezentul PUG sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

necesită intervenții etapizate pentru asigurarea condițiilor de constructibilitate, impunându-se elaborarea unor planuri urbanistice zonale.

Subzone:

UID Zona unitatilor de productie industriale/de depozitare

UA Zona pentru activități economice cu caracter agroindustrial și agricol

UA1 Subzone / ferme vegetale sau agrozootehnice si

UA2 Terenuri agricole în intravilan

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile destinate restructurării totale sau parțiale a uneia sau mai multor parcele din zonă vor fi realizate astfel încât să asigure coerența dezvoltării în contextul urban existent.

În cazul intervențiilor majore în zone deja construite – precum extinderea, restructurarea totală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi construcții sau corpuri de clădire, conversiile funcționale și introducerea de noi activități din categoria celor permise sau permise cu restricții – acestea vor face parte obligatoriu din programele de

reabilitare. Implementarea lor se va realiza pe baza documentațiilor de urbanism, care vor reglementa unități individuale sau grupuri de unități economice și vor detalia prevederile acestui regulament.

Intervențiile în zone neconstruite rezervate pentru acest tip de funcțiuni, în condițiile inexistenței infrastructurii de acces și echipare necesită întocmirea de documentații de urbanism (PUZ) care vor reglementa o procedură de urbanizare; autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

PUZ-urile vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Pentru a fi construite parcelele pentru unități de producție și depozitare precum și agricolă/zootehnică nou definite prin documentații de urbanism vor avea o suprafață de la 500 - 25000mp, iar front la stradă de la 18,0 -100.0 m, retrageri laterale de minim 5,0 m iar retragerea de la stradă și retragerea posterioară de minim 10,0 m.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Spațiul public din zonele aferente terenurilor ocupate de unități de producție va fi protejat printr-o amenajare adecvată, care include adaptarea profilelor stradale, realizarea împrejurimilor corespunzătoare (inclusiv a porților de acces) și integrarea plantațiilor atât pe domeniul public, cât și pe parcelele cu funcțiuni economice.

Profilele stradale vor fi prevăzute cu plantații de aliniament, iar spațiile verzi de pe parcele vor contribui vizual la îmbunătățirea aspectului zonelor publice, având totodată rolul de a masca elementele tehnologice ce nu trebuie să fie vizibile din spațiul public. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament (lățime de minim 1.00 m pentru zona verde plantată) și trotuare de minim 1,20 m lățime și trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

- UA1 activități de producție agricolă desfășurată în ferme vegetale sau agro-zootehnice, în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu respectarea zonelor de protecție sanitară instituită prin aceste studii de impact
- UA2 teren arabil, grădini, culturi de zmeura, viță de vie și pomi fructiferi sere
- UID activități și servicii industriale și Cvazi-industriale depozitarea bunurilor și materialelor produse, funcțiuni terțiale servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii comerciale en-gros care necesită suprafețe mari de teren activități manufacturiere și de reparații diverse sedii de companii și firme; spații de prezentare tip show-room servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infostructură, poștă și telecomunicații; stații de întreținere și reparații auto stații de distribuție a combustibilului

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

În toate zonele:

-sunt permise căi de comunicație rutiere, construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare în condițiile prevăzute de lege

-se admite extinderea sau conversia activităților actuale cu condiția să nu agraveze situația poluării;

-producerea și utilizarea energiei din surse regenerabile pentru desfasurarea propriei activități

-activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

-se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- producție manufacturieră;

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

-în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

-În cazul conversiei funcționale, se recomandă identificarea și eliminarea surselor persistente de poluare sau contaminare a solului;

-locuințe de serviciu.

- Amplasarea de activități de producție industrială sau de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 3,0 m, în interiorul căreia se vor planta în două rânduri copaci de talie mare și arbuști de talie mijlocie (conifere și foioase).

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public.

- Funcționarea unităților cu profil agrozootehnic este condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție sanitară, conform Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Pentru stabilirea normelor de protecție sanitară se va realiza un studiu de sanatatea poluatiei, "Studiu de impact asupra sănătății" conform legislației în vigoare.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

unități care prezintă pericol de poluare, peste limitele admise, pentru sol, aer și apă

unități care prezintă pericol de risc tehnologic

unități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

în cazul conversiei funcționale, se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Art.4. Interdicții temporare

În zonele care necesită restructurare sau urbanizare evidențiate în planșele de *Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință*, până la elaborarea și aprobarea, în condițiile legii, a planurilor urbanistice zonale.

Pe terenurile cu riscuri naturale până la executarea lucrărilor de protecție

În perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului DJC BIHOR.

Orice construcție în zonele de intersecții care trebuie rezolvate prin studii de urbanism

Orice construcție în zonele rezervate pentru utilități (apă, canal, rețele, drumuri, etc.)

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Parcelele cu destinație de producție cu profil industrial și depozitare / agricolă/zootehnică vor îndeplini următoarele condiții:

-pentru microîntreprinderi

- au front la stradă cu o lungime de minim 18,0 m
- au suprafața parcelei de minim 500 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

-pentru întreprinderi mici

- au front la stradă cu o lungime de minim 25,0 m
- au suprafața parcelei de minim 1.000 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

-pentru întreprinderi mijlocii,

- au front la stradă cu o lungime de minim 40,0 m
- au suprafața parcelei de minim 5.000 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

-pentru întreprinderi mari

- au front la stradă cu o lungime de minim 100,0 m
- au suprafața parcelei de minim 25000 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, se vor comasa cu parcelele adiacente.

- Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.

- Pentru unități de producție, de dimensiuni mari și fluxuri funcționale complexe se pot întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze din punct de vedere urbanistic mobilarea parcelei.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile administrative se preferă o orientare care să asigure însorire.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

-Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

-Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

-În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

-În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 10,0 m.

- În toate subzonele, în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, construcțiile vor fi amplasate la distanța de minim 10 m din axa drumurilor comunale, respectiv de celelalte străzi principale sau secundare.

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0 m.

De regulă, amplasarea construcțiilor pe parcele va fi determinată de condițiile tehnologice.

În cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire de locuit, se va respecta distanța minimă de 15 m față de limita parcelei.

Art. 10 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate .

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,0 m. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Art.10. Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Accesele la drumurile publice – DJ, DC– se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul drumului.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 m dintr-o circulație publică în mod direct.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și pentru depozite/garaje/ parcaje.

- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 3.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24, din 08.02.2023

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

- 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;

- 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;

- 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Pentru corpuri de clădiri administrative sau funcțiuni conexe compatibile înălțimea maximă admisibilă va fi P+2 dar nu mai mult de 10,0 m la cornișă.

În zonele de dezvoltare, nou introduse în intravilan, înălțimea construcțiilor se va stabili prin PUZ-

Pentru toate zonele se recomandă:

înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0 m;

înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0 m
înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0 m;
înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înalțimi sub 4 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. Prin urmare, aspectul, finisajele și materialele utilizate pentru acoperire trebuie să fie estetice și bine integrate în peisajul urban, evitând un impact vizual negativ asupra locuitorilor sau utilizatorilor clădirilor învecinate.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda la rețelele de utilități publice.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecta și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

Cabinetele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din activitatea medicală în containerele comune ale clădirilor de locuit.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care îi desfășoare activitatea pe raza comunei.

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiuri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea înălțimi de 2.00 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti;

Prțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Art.15. Spații plantate

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

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață cuprinsa între 10% -30% în funcție de normele specifice funcțiunii propuse, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus. Se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

	POT maxim
unități de producție și depozitare agricolă	70,00%
sere	90,00%
unități industriale și de depozitare	65,00%

Art.21. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de maxim 7 m (înălțime convențională pentru două niveluri):

	CUT maxim
unități de producție și depozitare agricolă	1,5
sere	0,9
unități industriale și de depozitare, unități de servicii de tip industrial/agroindustrial	1,3

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7 m se reglementează un CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) de:

	CUT volumetric maxim
unități de producție și depozitare agricolă	6
sere	7
unități industriale și de depozitare, unități de servicii de tip industrial/agroindustrial	10

V – SPATII VERZI



I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Santandrei există mai multe terenuri de sport amenajate, scuaruri reabilite, terenuri de joacă pentru copii, spații plantate aferente drumurilor publice, spații plantate aferente cimitirelor sau lăcașurilor de cult. Terenurile libere și cele degradate, care și-au pierdut folosința inițială (terenuri neproductive neutilizate), necesită reabilitare, cea mai potrivită fiind transformarea lor în spații plantate publice cu acces nelimitat – zone de agrement / sport.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Este obligatorie implicarea directă a unui membru atestat RUR/OAR în echipele de proiectare care elaborează proiecte pentru aceste zone.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Zona cuprinde terenuri domeniu public, amenajate ca spații verzi pentru petrecerea timpului liber, cu acces nelimitat, și terenuri domeniu public pe care se dorește realizarea de proiecte pentru a fi amenajate pe viitor ca spații verzi, zone rezidențiale cu confort ridicat și alte funcțiuni compatibile

Intervențiile vizând amenajarea, restructurarea integrală sau parțială a zonelor verzi vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

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

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună. Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Subzone:

- V1** Spații plantate publice cu acces nelimitat - Parcuri, scuaruri, fâșii plantate publice;
- V2** Spații plantate pentru sport și agrement;
- V3** Spații plantate cu rol de protecție - plantații cu rol de protecție sanitară, plantații în jurul lacurilor și în lungul văilor, spații plantate situate în lungul căilor de comunicație rutieră

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

- V1** plantații și amenajări peisagistice
amenajări de odihnă și recreere cu mobilier urban, elemente arhitectural-funcționale
echipamente de joacă pentru copii
grupuri sanitare, locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor
spații pentru administrare și întreținere;
circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- V2** Stadion;

Piscină, strand;
Sală de sport;
Terenuri de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, tenis etc.
Terenuri de sport acoperite sezonier;
Hipodrom, bază hipică;
Canotaj, agrement nautic;
Întreținere corporală.
mobilier urban
plantații și amenajări peisagistice
circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
construcții și amenajări cu destinație specifică (sport, distracție și recreere), stabilită în baza unor proiecte de specialitate
amenajări pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, drum de halaj, mici puncte de alimentație publică specifice programului.
construcții pentru activități culturale (spații pentru spectacole, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),
funcțiuni de cazare pentru turism și alimentație publică
adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje

Conform *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* (Art.8), în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

V3 plantații care însoțesc cursurile de apă
perdele de protecție spre drumuri cu trafic mare, zone de producție și depozite
plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor și lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

V1 construcții provizorii (de exemplu: scene în aer liber) pentru activități culturale în aer liber, mici construcții pentru comerț, pavilioane cu utilizare flexibilă, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile să nu depășească 10% din suprafața totală a a zonei verzi în care sunt amplasate.

V2 mic comerț compatibil cu funcțiunea de agrement și sport
servicii de deservire a amenajărilor sportive
construcții provizorii (de exemplu: scene în aer liber) pentru activități culturale în aer liber,
parcaje / garaje publice

Suprafața ocupată de clădiri și circulație nu va depăși 30 % din suprafața totală.

Regimul de înălțime și aspectul construcțiilor nu vor afecta amenajările peisagistice

Se va asigura spațiu verde de protecție față de vecinătăți, pentru a se evita disfuncțiile generate de proximitatea față de o arteră intens circulată, sau față de zonele cu alte funcțiuni

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public

- V3** În zonele de protecție a cursurilor de apă, a digurilor, lacurilor și a altor lucrări hidrotehnice, precum și în zonele inundabile se interzice construirea de obiective noi, până la obținerea Avizului de amplasament în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996 și Ordinului MAPPM nr. 279/1997. Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09.1996, Anexa nr. 2 "lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice

Art.3. Utilizări interzise:

se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate

se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia

se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglindă de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de imbatrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.

Art.4. Interdicții temporare

V1, V2

Pentru amenajările acestor zone sunt necesare studii urbanistice la nivel de PUZ. Pe baza acestor proiecte, se vor stabili indicii de control POT și CUT.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

V1 - V2 – conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

V3 – lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15 m;

lățimea spațiilor plantate de-a lungul căilor de circulație va fi reglementată cu ocazia reabilitării rețelei stradale

lățimea zonei verzi în lungul drumului județean va ocupa fâșia dintre zona drumului și limita zonei de protecție a drumului

Art.6. Orientarea față de punctele cardinale

terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor

Art.7. Amplasarea clădirilor față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul la carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare și ieșire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să debaraseze în aceste în intersecții amenajate corespunzător. Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcțiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autoritățile locale, după caz.

În localitate, zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Retragera de la aliniament va fi de minim 10m. - Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii, cu precizarea că **în interiorul semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate**, construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, respectând caracterul existent al străzii, respectiv:

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragera minima obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragera de la limitele laterale și posterioare va fi de minim 10m.

Art.10. Circulații și accese

În zonele construite din actualul intravilan se respectă trama stradală existentă, asigurându-se posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul realizării de planuri urbanistice de rang inferior, se vor respecta prevederile acestora.

Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

- Pentru aleile pietonale / velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice, agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

Parcajele necesare vor fi realizate în incintă, fără a ocupa domeniul public.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

În cazul construcțiilor sportive, înălțimea maximă va fi de 10 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va fi adecvată peisajului tradițional, ca și caracterului diferitelor categorii de spații plantate. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda la rețelele de utilități publice.

În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare subzonă **V1** sau **V2** va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

În cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuți terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime. Zonele de agrement, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Terenurile de sport vor fi îngrădite cu gard transparent de 4 m înălțime.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art.16. Spații libere și plantate

- Suprafețele ocupate de spații verzi și plantate vor fi de minim 50%.

- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. De asemenea, sunt admise tăierile de corecție și regenerare.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

V1 Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări funcționale care impermeabilizează terenul va fi de maxim 10% din suprafața întregii zone.

V2 conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii, dar nu mai mult de 30% din suprafața zonei.

Coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelare a indicatorilor POT și Hmax

CG – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA



I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

GCc include cimitirele existente în intravilanul fiecărei localități componente ale comunei Santandrei.

Utilizarea, întreținerea sau extinderea cimitrelor, precum și înființarea de cimitire noi se realizează în condițiile prevăzute de Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, modificată (LEGE 216 /14 noiembrie 2019), respectiv în baza *Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare*, aprobate prin HG 741/2016

Cimitirele din comuna Batăr se află în proprietatea primăriei și a cultelor religioase; acestea sunt obligate să asigure înmormântarea, respectiv înhumarea sau incinerarea persoanelor decedate.

Înființarea unui cimitir nou se poate face numai în condițiile prevăzute de prezentul Regulament, în baza legii 102/2014.

Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 11 al Legii nr. 102/2014 și a condițiilor de biosecuritate. Osemintele vor fi depuse într-un alt cimitir în funcțiune, cu tot respectul și bunăcuviința.

Desființarea cimitirelor înainte de termenul de 30 de ani se face numai cu avizul direcției de sănătate publică județene și acordul cultului respectiv.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

lucrări funerare subterane și supraterane – inclusiv obeliscuri sau a alte lucrări de artă plastică

spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber

Sălile de ceremonii funerare pot fi amplasate și în afara cimitirelor; în acest caz, se asigură o distanță de minimum 20 metri de clădirile de locuit.

spații tehnice aferente funcțiunii de bază

clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare

circulații – alei carosabile și pietonale

În mod obligatoriu, în cimitire vor fi asigurate:

a) sursă de alimentare cu apă, cu specificația "apa potabilă" sau "apa nepotabilă", după caz;

b) grupuri sanitare racordate la sistemul de canalizare sau tip latrină cu fosă septică vidanjabilă;

c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;

d) spațiu special amenajat pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor rezultate din activitatea cimitirului;
e) întreținerea aleilor din incinta cimitirului, precum și a spațiilor verzi.

Art.2. Utilizări permise cu condiționări

Se admit construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
Înființarea cimitirelor noi se realizează pe baza unei Autorizații de construire și a Autorizației sanitare.

În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a legii cimitirelor, **distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.**

Zonele protejate, pentru care se aplică distanța de protecție față de cimitir sunt: zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ

Autorizarea sanitară a cimitirelor, făcută în baza autorizației de construire, este necesară inclusiv în cazul extinderii sau strămutării unui cimitir existent, precum și în cazul redeschiderii unui cimitir care a fost închis.

-Pentru extinderea cimitirelor în funcțiune (incluse în zone prevăzute cu funcțiunea de cimitir în documentația de urbanism) **nu se aplică regulile stabilite pentru înființarea cimitirelor (nu este necesară obținerea autorizației de construire)**

- În cimitirele neamenajate cu cripte, înhumarea se face la o adâncime de minimum 2 m; urnele pot fi înhumate în cimitir, la o adâncime de minimum 0,5 m de la nivelul terenului.

- Zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă și mărime, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer.

Art.3. Utilizări interzise:

În interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție.

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea și orientarea construcțiilor în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult.

Biserica ortodoxă se va prevedea cu altarului spre răsărit.

Art.5.Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Parcelarea cimitirului se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

Art.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

-Retragerea față de aliniament a sălilor de ceremonii va fi de minimum 20 m.

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

- zona mormintelor se amplasează la minim 5 m față de împrejurimi; aceasta fasie se utilizează ca zonă verde de protecție, cu plantare înaltă;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m;

- clădirile administrative se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 m;

-distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

-sălile de ceremonii vor fi amplasate la distanța de minim 20 m față de limitele incintei cimitirului.

Art.8. Accese carosabile

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

căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

Art.9. Accese pietonale

Accesele pietonale vor însoți accesele carosabile.

Se va asigura circulația pietonală în jurul mormintelor.

Art.10. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcaje special amenajate în vecinătatea zonelor de intrare.

Se va asigura 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

Art.11. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor de ceremonie - conform cultului.

Construcțiilor administrative și tehnice vor avea regim de înălțime parter.

Art.12. Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- sarpanta clădirilor va fi în patru ape sau poligonale în funcție de forma edificiului;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

Art.13. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice, în condițiile stabilite de administratorii rețelor, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona cimitirelor. În situații excepționale se poate aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

se va asigura iluminat public;

se va asigura un punct sanitar;

se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art.14. Împrejmuiri

Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard având înălțimi de maxim 2,20 metri; împrejmuirile vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii.

Gardul cimitirelor se dublează cu o perdea de arbori. Această prevedere este obligatorie în cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a legii cimitirelor. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

Art.15. Spații libere și plantate

Va fi asigurată o zonă de protecție sanitară – o fâșie verde plantată cu vegetație medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,00 m, care nu poate fi utilizată pentru morminte.

Teritoriul cimitirului va fi structurat ca spațiu verde.

Suprafața ocupată de vegetație (joasă, medie și înaltă) va fi de minim 20% din suprafața totală a cimitirului, fără a lua în calcul mormintele.

Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului;

Se vor asigura plantații de protecție pe 3 registre și trei rânduri, pe o distanță de 5 m de la împrejmuire înspre interiorul incintei;

La cimitirele înființate noi gardul se dublează cu o perdea de arbori.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.16. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

POT maxim = 10%

Suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5% plantații;

CUT maxim = 0.1

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)

CCR - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA



I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor ARTICOLUL 19 (4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Ccr reprezintă zonele și subzonele aferente căilor de comunicație și transport de pe raza comunei, incluzând terenurile ocupate de drumuri publice.

Zona include toate acele rețele de utilități publice – echipamente tehnico-edilitare care sunt realizate în zona drumurilor publice.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună. Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

modernizări pentru realizarea profilului transversal regulamentar al străzilor din intravilan aparținând domeniului public

conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, rețele electrice și de telecomunicații

lucrări de terasamente

unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere

garaje și parcaje publice

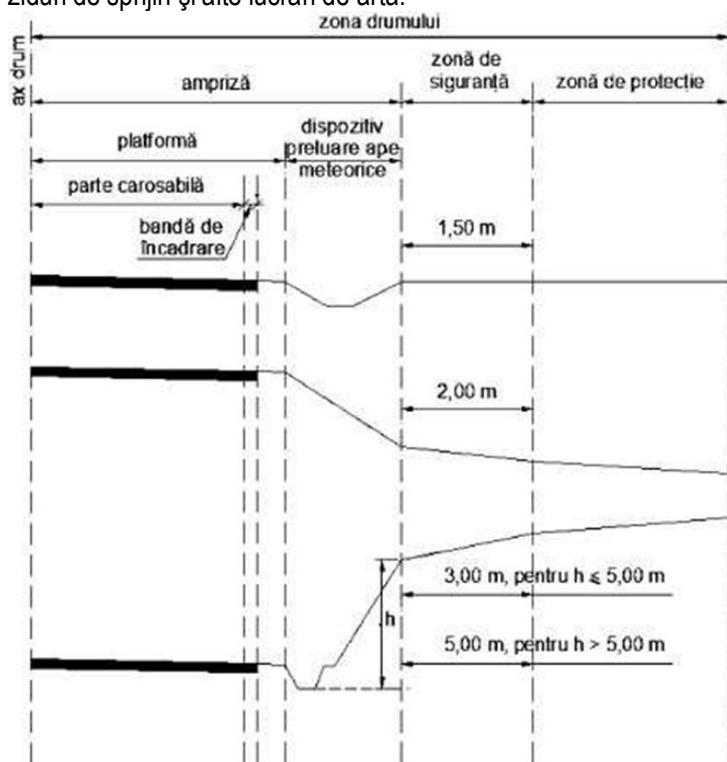
lucrări de terasamente

Toate aceste amenajări se fac cu avizul organelor specializate ale administrației publice.

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenuri și plantanții din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

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

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului/străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețe adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.



Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, siguranța circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și alte asemenea.

Zona de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioră a amprizei drumului până la:

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

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

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

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile drumului, având următoarele lățimi:

Autostrăzi – 50 m

Drumuri naționale – 22 m,

Drumuri județene, drumuri ocolitoare – 20 m,

Drumuri comunale – 18 m.

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

căile de acces rutier la drumul public se realizează respectând prevederile referitoare la intersecțiile de drumuri.

incintele unităților de transporturi și garaje publice vor respecta măsurile și normele admise de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

accesele carosabile și pietonale vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice

Art.3. Utilizări interzise:

orice fel de construcții în zona de protecție a drumului național, județean și comunal

mijloace de publicitate, care, prin formă, culori sau conținut, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutieră.

orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente

orice fel de construcții, mijloace de publicitate sau plantații care afectează vizibilitatea în intersecții sau în aliniamentul drumului

orice lucrare care ar provoca alunecări de teren sau alte riscuri naturale (inundații)

depozitarea, manipularea substanțelor inflamabile sau explozibile

deversarea apelor uzate și a celor pluviale din incinta obiectivelor/ proprietății și/sau de pe calea de acces în ampriza și/sau zona de siguranță a drumului public

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare și ieșire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să debușeze în acesta în intersecții amenajate corespunzător. Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcțiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autoritățile locale, după caz.

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație se va face cu condiția elaborării de documentații de urbanism tip PUZ.

Traseele viitoarelor drumuri colectoare, ca și a celorlalte căi de circulație rutiere, propuse prin PUG – evidențiate pe planșele de Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință –, sunt zone cu interdicție de construire.

Art.4. Interdicții temporare

– orice amenajare în zonele de intersecții care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

Art.6. Orientarea față de punctele cardinale

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

Art.7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru zona căilor de comunicație rutiere (Ccr) se aplică prevederile R.G.U. (art. 18); astfel, ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție se autorizează cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

În afara semnalelor de intrare/ieșire în/din localitate, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul drumului național este de 22 m, față de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

Art.10. Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale / velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice, agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996): ARTICOLUL 33

Parcaje (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat - Aceste parcaje pot fi concesionate / închiriate / achiziționate de persoane fizice/juridice care nu-și pot asigura parcajele necesare pe propriul lot.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

Parcajele necesare vor fi realizate în incintă, fără a ocupa domeniul public.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform legislației în vigoare - Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete și rutieră cât și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiri.

Art.16. Spații libere și plantate

Spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, parcaje, amenajări și platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori (minim 1 arbore de talie mare la 50mp, acolo unde există spațiu), pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

CcF - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIARA**I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI**

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

Restricții specifice

Pentru realizarea de construcții noi în zona căii ferate se va respecta legislația specifică care reglementează funcționarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

Lege nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european

Lege nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport

Lege nr. 55/16.03.2006 privind siguranța feroviară

Lege nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

Hotărâre nr. 817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii

Ordonanță nr. 43/28.07.1998 privind regimul drumurilor

Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

Ordinul MTI nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.

Servituți de utilitate publică

În zona de protecție a căii ferate (100 m de o parte și de alta din axul liniei ferate) se aplică servituțile de utilitate publică în condițiile legii.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zona de protecție a caili ferate trebuie să respecte:

-zona de siguranță – 20m

-zona de protecție -100m

Funcțiuni complementare admise sunt:

- servicii – comerț (maxim 100 mp ADC);
- circulație pietonală;
- circulație rutieră;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi

Reglementări pentru spațiul public

Traversarea căilor ferate la nivel se va realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul ministerului transporturilor.

Accesele principale / publice în incinta gării se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbana.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii. (v OUG 12/1998 art. 29 alin (2)).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. (v OUG 12/1998 art. 29(4)).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare (v OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. (v OUG 12/1998 art. 32).

Art.2. Utilizări admise cu condiționări

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul **Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020**.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul **Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020** :

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea caii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. (v HG 525/1996 art. 20 (4)).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară. (v OUG 12/1998 art. 30(2)).

Art.3. Utilizări interzise:

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.(v OUG 12/1998 art.29- (3¹).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a)amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare,cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție.

a1)depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

b)utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

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

d)depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.(v OUG 12/1998 art. 30)

Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se va păstra parcelarul existent,

Art.7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Pentru zona căilor de comunicație rutiere (Ccr) se aplică prevederile R.G.U. (art. 18); astfel, ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție se autorizează cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță de 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți.

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

Art.10. Circulații și accese pietonale

Accesele publice și funcționale/tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin PUD sau PUZ și vor fi proiectate/realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și ministerul de resort.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente.

Se va asigura accesul rutier dintr-o circulație publică pentru gara Palota.

Se va asigura accesul pietonal dintr-o circulație publică pentru stațiile tram-tren.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Se vor asigura locuri de manevra și parcare pentru autospeciale și pentru personal, după caz.

Se recomandă construirea de parcaje publice în zonele adiacente gării; capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor va fi determinată de cerințele funcționale / tehnologice.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va stabili în conformitate cu programul arhitectural și cu cadrul normativ în vigoare. Construcțiile tehnologice vor avea un aspect simplu, care să nu deranjeze peisajul înconjurător

Art.14. Condiții de echiparea edilitară și evacuare a deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicații electronice etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare. Se vor amenaja spații destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

Art.15. Împrejmuiri

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau de vegetație înaltă sau medie cu excepția trecerilor la nivel cu calea ferată unde nu trebuie să fie obturată vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.

Art.16. Spații libere și plantate

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- POT maxim – conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv.
- CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**TA - TERENURI AGRICOLE**

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei 1U de *Încadrare în teritoriul unității administrativ teritoriale* al comunei și se supun prevederilor art.3 din RGU.

Zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, livezi, pășuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea, dar și vegetație forestieră, pășuni împădurite (care nu fac parte din amenajările silvice), construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

Utilizări admise:

În conformitate cu prevederile Legii 18/1991 și 50/1991 republicate, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor, a utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a fi intravilanul localității.

Utilizări admise cu condiționări:

Pentru amplasarea fermelor și exploatarea agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact de specialitate (de mediu, sanitar).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

Utilizări interzise:

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată, fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

Nu se admit construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art.92).

Construcții sau amenajări străine ca materiale, volumetrii și forme în peisajul natural.

Zona terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe.

Pajiști naturale (pășuni și fânețe)

Conform evidențelor cadastrale și a analizelor efectuate în cadrul documentației de specialitate, **pe teritoriul administrativ al comunei Sântandrei, județul Bihor, nu există terenuri încadrate în categoria de folosință pășuni sau fânețe.**

Prin urmare, nu se impun reglementări specifice privind utilizarea, conservarea sau valorificarea acestor tipuri de pajiști naturale, în conformitate cu legislația în vigoare privind protecția și utilizarea durabilă a resurselor agro-pastorale.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pășunile și fânețele din extravilan este interzisă.

- ▶ Introducerea de pasuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

- ▶ Se permite reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, dacă aceasta se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.

- ▶ În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:

- științifice și educative; - activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții; - utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare; - localizarea și stingerea operativă a incendiilor; - acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. - activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri; - activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale; - activități de vânatoare conform legislației în vigoare; - activități de pescuit sportiv.

- În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

TF - TERENURI FORESTIERE SAU CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ

Conform planșei 1 – *Încadrare în teritoriul administrativ*, pe teritoriul administrativ al comunei Sântandrei, județul Bihor, nu sunt identificate terenuri încadrabile ca fond forestier național.

Potrivit prevederilor Legii nr. 26/1996 – *Codul Silvic*, sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha. Întrucât pe teritoriul comunei nu există asemenea suprafețe, nu se impune reglementarea unei utilizări forestiere a terenurilor conform Legii nr. 56/2010 privind accesibilitatea fondului forestier național.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Reglementări privind construcțiile în zona albiilor apelor curgătoare Pe teritoriul administrativ al comunei Sântandrei, județul Bihor, autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea apelor curgătoare va respecta prevederile art. 7 din Regulamentul General de Urbanism (RGU), ale Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2, precum și informațiile din cadastrul apelor, gestionat de Administrația Națională "Apele Române" (ANAR).

Zonele ocupate de ape sunt considerate neconstruibile și sunt supuse regimului de protecție față de activitățile antropice care pot afecta cursurile de apă.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore este realizată de ANAR, în colaborare cu autoritățile de cadastru funciar și deținătorii terenurilor riverane. În zonele fără lucrări de consolidare și amenajare a malurilor, autorizarea construcțiilor este recomandată doar în afara albiei majore.

Definiții de referință:

Albia minoră – suprafața ocupată permanent sau temporar de apă, care permite curgerea neîntreruptă, din mal în mal, a apelor la nivele obișnuite, inclusiv eventualele insule.

Albia majoră – zona de teren din valea naturală a unui curs de apă care poate fi inundată la viituri.

Calea viiturii – asociată unei viituri cu o probabilitate de depășire a debitului maxim anual > 50%.

Zona frecvent inundabilă – probabilitate între 10–50%.

Zona potențial inundabilă – probabilitate de depășire sub 10%.

Zonele de protecție împotriva riscului de inundații includ albiile minore și sunt reglementate strict.

Utilizări admise în aceste zone:

Platforme meteorologice;

Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor;

Îndiguiri, consolidări de maluri, reprofilări ale albiei, derivații, acumulări temporare, cantoane, instalații aferente gospodăririi apelor.

Utilizări admise cu condiționări:

Micro-hidrocentrale, poduri, debarcadere, exploatarea de balast, **doar cu avizul Administrației Naționale "Apele Române"**, asigurând protecția lucrărilor hidrotehnice și măsuri împotriva inundațiilor.

Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice – conform Anexei 2. - Legea nr. 107/1996, Legea apelor, actualizată

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
-----------------------------	--------	-------	----------

Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
--------------------------------	---	----	----

Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
---------------------------------	---	---	---

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: – indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

In jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, al surselor de ape minerale și al lacurilor terapeutice se instituie zone de protecție sanitare cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetre de protecție hidrogeologică

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare: – între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: – 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică – 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale – 20 m în jurul acestora

instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice – 2 m în jurul acestora

borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor – 1 m în jurul acestora

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Potrivit NORMELOR privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor, sunt interzise:

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

executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Potrivit Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 publicat în M.O. nr. 369 din 28 aprilie 2004 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului M.A.P.D.R. nr.227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de

protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare - Anexa 1 amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare – canale și lacuri – sunt, după cum urmează:

1. Zona de protecție la prize de apă, evacuări de apă, lucrări în albie și altele asemenea:	- metri -		
- Lățimea zonei de protecție	10		
2. Zona de protecție la canale			
2.1. Canale de irigații			
- Lățimea zonei de protecție:			
- canal de distribuție	2		
- canal de aducțiune	2,5		
- canal de transport	3		
2.2. Canale de desecare:			
- canale secundare și de ultim ordin	2		
- canale principale	2		
- canale colectoare	2,5		
3. Zona de protecție la stații de pompare:			
- Lățimea zonei de protecție:			
a) împrejmuite (măsurată de la împrejmuire)	1		
b) neîmprejmuite (măsurată de la limita construcției)	4		
4. Zona de protecție de-a lungul digurilor			
- Înălțimea medie a digului	0,5- 2,5	2,6- 5	>5
- Lățimea zonei de protecție:			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre incintă	3	4	4
5. Zona de protecție la baraje			
- Înălțimea barajului	<10		>10
- Lățimea zonei de protecție:			
- baraj	5		15
- lucrări anexe la baraje	5		5
- construcții și instalații:			
a) împrejmuite (măsurată de la împrejmuire)		1	
b) neîmprejmuite (măsurată de la limita construcției)		3	
6. Zona de protecție în jurul lacurilor de acumulare			
- Lățimea zonei de protecție		5	
8. Zona de protecție la construcțiile pentru întreținere și exploatare			
- Lățimea zonei de protecție:			
a) împrejmuite (măsurată de la împrejmuire)		1	
b) neîmprejmuite (măsurată de la limita construcției)		3	

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente:

Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore a râului Crisu Repede și în zonele de protecție precizate de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora (alin.1,art.49, L107/1996).

Se exceptează de la prevederile alin.1, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii (alin.2, art.49, L107/1996). Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursului râului Mureș fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă (alin.1, art.30, L107/1996).

TN - TERENURI DEGRADATE ȘI NEPRODUCTIVE

Pe teritoriul administrativ al comunei **Sântandrei, județul Bihor**, terenurile încadrate în categoria **neproductive** sunt dispersate pe suprafețe restrânse, fără o concentrare semnificativă. Acestea se regăsesc **izolat în diferite puncte ale comunei**, în partea de nord pe malul Crisului Repede, cât și în zona paraului Peta în partea centrală a satului Santandrei.

Terenuri degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație:

stâncării, bolovanișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;

râpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;

sărături cu crustă – terenuri puternic săratate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;

mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație;

gropi de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;

halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă.

Se impune identificarea tuturor acestor terenuri, luarea de măsuri de ameliorare a situației actuale în scopul funcționalizării lor.

PA - ZONA DE PROTECȚIE A SITULUI ARHEOLOGIC

Zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt stabilite prin lucrări de cercetare arheologică în condițiile legii.

În aceste zone, avizarea tuturor lucrărilor de construcție, de săpătură sau a oricăror alte activități care implică afectarea solului (altele decât cele agricole) la o adâncime mai mare de 50 cm, se admite cu condiția exclusivă a supravegherii arheologice. Sunt recomandate, în funcție de situație, săpăturile arheologice sistematice sau preventive, pentru verificarea potențialului și, după caz, conservarea *in situ* a vestigiilor și precizarea în actele de cadastru, incluzând CF-urile, a existenței sarcinilor de patrimoniu.

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA



SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **TE** cuprinde construcțiile și amenajările aferente rețelelor de utilități publice – alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telecomunicații.

Restricții specifice

Legea protecției mediului nr. 137/1995, modificată, completată, republicată stabilește zonele de protecție sanitară cu regim sever, ca și zonele de restricție.

Condițiile de interdicție de construire în zonele de protecție sanitară a surselor de apă, cu regim sever de restricție, se face conform regimului restricțional prevăzut în H.G.930 din 2005.

Stația de epurare trebuie să fie amplasată la min. 500 m de zonele cu locuințe.

Pentru a masca zonele cu echipare TE, se va asigura o perdea de protecție prin plantații a incintelor spre drumurile publice și spre zonele învecinate.

Orice amplasament în zona de construcții TE se face pe baza avizelor de la forurile competente și a normelor de proiectare, conform Legii Protecției Mediului.

Tipuri:

TE – Zona echipare edilitara

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor și activităților specifice fiecărei categorii funcționale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

-incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, hidrocarburi

stații de captare apă potabilă (foraje de adâncime)

rezervoare de apă

stații de tratare a apei

hidranți supraterani

stații de pompare

stații de epurare

stații și posturi de transformare a energiei electrice

Art. 2. Utilizări permise cu condiționări

-se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice orice amplasament în zona de construcții TE se face pe baza avizelor de la forurile competente și a normelor de proiectare conform Legii Protecției Mediului Nr. 137/1995, modificată, completată, republicată.

Art.3. Utilizări interzise:

În această zonă este interzisă amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție.

Art.4. Interdicții temporare

Orice intervenție până la elaborarea DTAC. și DT, cat și pana la corelarea cu traseele de strazi

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Art.5. Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

-nu e cazul pentru rețele;

-pentru alte construcții admise parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmeaza sa o primeasca, atat în ceea ce priveste atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cat și de drept (servitutile care îl greveaza).

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasarea în zona de protecție aferentă drumului public a construcțiilor supraterrane care nu aparțin acestuia se poate realiza în condițiile realizării unor drumuri colectoare.

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare și ieșire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să deașureze în aceste în intersecții amenajate corespunzător. Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcțiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autoritățile locale, după caz.

În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu intensitatea traficului actual și de perspectivă.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale și comunale, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor – 24 m pentru drumul județean și 20 m pentru drumul comunal, delimitate conform legii

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

conform normelor specifice

Art. 9. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri. se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanale clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare

în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.10. Circulații și accese

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

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;

-locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; -în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje;

Art.12. Înălțimea construcțiilor

- înlățimea maximă admisă nu va depăși 8 m la cornisa și 10 m la coama ,
- regim maxim de înălțime propus P+1;
- pentru instalațiile tehnologice, regim de înălțime nelimitat; -se admit mansarda și subsol;

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;
- În zonele siturilor arheologice**, toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.14. Realizarea de rețele-tehnic edilitare existente

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului local;
- pentru alte categorii de construcții decât locuințe sau obiective de utilitate publică, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul local, după obținerea avizelor organelor specializate să :
- prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
- mărească, după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
- construiască noi rețele.

Art.15. Realizarea de rețele-tehnic edilitare

Pentru a realiza lucrări noi, este necesar ca documentațiile de specialitate să justifice anumite măsuri, cum ar fi interzicerea construcțiilor noi și stabilirea unor drepturi de folosință (servituți) pe terenurile private. Aceste măsuri se aplică doar în zonele unde urmează să fie instalate rețelele tehnico-edilitare și doar în situația în care studiile de preferezabilitate au demonstrat că aceste rețele nu pot fi amplasate pe terenuri aflate în proprietatea publică.

- rețelele edilitare aparțin domeniului public. După realizarea rețelor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.16. Spații plantate

- de-a lungul împrejmuirilor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;

Art.17. Împrejmui

- Împrejmuirile destinate zonelor de echipare tehnico-edilitară vor fi transparente și completate cu gard viu, iar înălțimea maximă va fi stabilită în funcție de cerințele de securitate a exploatării.
- Pentru a nu afecta circulația pe drumurile publice intens tranzitate sau cu transport în comun, porțile de acces vor fi retrase față de aliniament, permițând astfel staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea în incintă.
- Se pot utiliza diverse materiale de finisaj în starea lor naturală, precum piatră, metal, lemn, cărămidă și ceramică, cu condiția ca metalul să nu aibă un finisaj strălucitor.
- Împrejmuirile din beton sau cărămidă, finisate cu tencuială sau vopsele colorate, trebuie să aibă un conținut de alb de minimum 70%

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Art.18. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)= 50%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= 1

V: CONDIȚII DE PROTECȚIE A SISTEMELOR DE ECHIPARE EDILITARĂ A TERITORIULUI
REȚELELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

38 m pentru LEA 110 kV.

24 m pentru LEA 20 kV

8 m pentru LEA 0,4 kV

Potrivit Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I (2007), în jurul construcțiilor care adăpostesc instalații și echipamente aferente rețelelor electrice se va respecta zona de protecție de 20 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate în condițiile legii.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate trebuie să respecte normele de specialitate, precum și cele din domeniile conexe, printre care:

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

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

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

PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și executia rețelelor de cabluri electrice;

PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;

STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;

ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;

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

ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)

ROSCI0104 Crișul Repede



Situl este o zonă umedă situată în regiunea biogeografică continentală, pe cursul râului Crișul Repede, pe teritoriul comunei Sântandrei, de-a lungul ambelor maluri. Acesta are o importanță ridicată pentru speciile protejate :

Mamifere:

Liliacul cu aripi late (*Nyctalus noctula*)

Amfibieni:

Buhaiul de baltă cu burta roșie (*Bombina bombina*)

Tritonul cu creastă (*Triturus cristatus*)

Pești:

Țiparul (*Misgurnus fossilis*)

Ochiul dracului (*Eudontomyzon danfordi*)

Zglăvoaca (*Cottus gobio*)

Cleanul (*Leuciscus souffia*)

Dunăreț (*Sabanejewia aurata*)

Porcușor de nisip (*Gobio albipinnatus*)

Porcușor comun (*Gobio gobio*)

Boarța (*Rhodeus sericeus amarus*)

Pietrar (*Zingel zingel*)

Nevertebrate:

Rădașcă (*Lucanus cervus*)

Gândacul sihastru (*Osmoderma eremita*)

Vulnerabilitățile sitului includ pierderea și degradarea habitatului ca urmare a activităților agricole, suprapășunatului, dragării și drenării habitatului umed, activităților industriale, dezvoltării teritoriale, circulației, extragerii pietrișului din albia râului și braconajului.

Articolul 1.

Situl de importanță comunitară ROSCI0104 – Lunca Inferioară a Crișului Repede a fost inițial administrat de Asociația Pescarilor Sportivi Aqua Crisius din Oradea, conform contractului de administrare nr. 150/07.07.2010.

Ulterior, în lipsa unui plan de management aprobat, administrarea sitului a fost preluată de Agenția Națională pentru Ariei Naturale Protejate (ANANP).

În prezent, situl dispune de un plan de management și regulament aprobate, iar administrarea acestuia este asigurată de ANANP.

Regulamentul unei arii naturale protejate reprezintă documentul care stabilește activitățile umane permise și modul de aprobare a acestora, precum și activitățile restricționate sau interzise pe teritoriul ariei protejate.

Articolul 2.

Respectarea planurilor de management și a regulamentelor ariilor naturale protejate este obligatorie pentru administratorii acestora, pentru autoritățile care reglementează activitățile pe teritoriul ariilor protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau administrează terenuri și bunuri sau desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei protejate.

Articolul 3.

Sunt interzise activitățile din perimetrul ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot cauza poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbarea speciilor pentru care au fost desemnate aceste arii, atunci când aceste activități au un efect semnificativ asupra obiectivelor de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Pentru protejarea și conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise și activitățile din afara ariilor protejate care ar putea provoca poluarea sau deteriorarea habitatelor.

Articolul 4.

Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă și nu este necesar pentru managementul ariei naturale protejate, dar care ar putea afecta semnificativ situl, fie individual, fie în combinație cu alte planuri sau proiecte, trebuie să fie supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra sitului protejat, ținându-se cont de obiectivele de conservare ale acestuia.

Articolul 5.

Acordul de mediu, avizul de mediu sau avizul Natura 2000 pentru proiectele și/sau planurile prevăzute la articolul 4 se emite numai dacă acestea nu afectează negativ integritatea ariei naturale protejate și după consultarea publicului, conform legislației în vigoare.

Articolul 6.

În procesul de emitere a actelor de reglementare pentru planuri, proiecte și/sau activități care pot avea un impact semnificativ asupra ariilor naturale protejate din comună, se va solicita și lua în considerare avizul custodelui.

Articolul 7.

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol/silvic a terenurilor situate în perimetrul ROSCI0104 se poate face numai cu avizul custodelui.

ANEXA 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de folosință

Funcțiuni administrative

- Sediul primăriei și consiliul local;
- Sediul de instituție, sindicat, cult, fundație, asociație, organizație neguvernamentală, agenție etc.;
- Sediul de birouri;
- Punct poștal.

Funcțiuni financiar-bancare

- Sediul bancar, filială bancară, agenție bancară;
- Sediul societății de asigurări.

Funcțiuni terțiare

- Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp;
- Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp;
- Magazin general amplasat în zona centrală, în zona mixtă;
- Piață agroalimentară;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc.;

Servicii cu acces public: servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghisee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/ mediatecă, închiriere media, etc.;

• **Servicii profesionale:** cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc.;

• **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări etc.

Funcțiuni de locuire

- Locuințe individuale:
- în regim izolat
- în regim cuplat
- în regim înșiruit
- Anexe gospodărești
- Grădini cultivate

Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

- Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții;
- Mică producție, depozitare, logistică, distribuție și desfacere;
- Parc de activități;
- Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți.

Funcțiuni de cult

- Lăcaș de cult;
- Mănăstire, schit, chilii;
- Anexe ale lăcașurilor de cult.

Funcțiuni de cultură

- Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă;
- Bibliotecă, mediatecă;
- Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
- Clubul copiilor;

Funcțiuni de învățământ

- Învățământ preșcolar;
- Școală primară;
- Școală gimnazială;
- After school;
- Grădinițe și creșe.

Funcțiuni de sănătate

- Cabinete de medicină de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice;
- Alte unități de sănătate (centru de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
- Creșă sau creșă specială;
- Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, centru pentru persoane cu dizabilități;
- Azil de bătrâni;
- Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

- Stadion;
- Piscină, ștrand;
- Sală de sport;
- Terenuri de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, tenis etc.
- Terenuri de sport acoperite sezonier;
- Hipodrom, bază hipică;
- Canotaj, agrement nautic;
- Întreținere corporală.

Funcțiuni de turism

- Agenții de turism;
- Puncte de informare turistică;
- Motel;
- Vilă;
- Pensiune turistică;
- Han;
- Hostel;
- Camping;
- Sat de vacanță;
- Pavilioane pentru evenimente, expoziții
- Tabără de vacanță pentru elevi;
- Unitate de alimentație publică.

Amenajări destinate petrecerii timpului liber

- Parcuri, parcuri tematice, scuaruri;
- Pavilioane pentru evenimente, expoziții
- Zone verzi amenajate;
- Locuri de joacă;

- Zone verzi naturale amenajate minimal și întreținute;
- Sisteme de alei pietonale, velo și ocazional carosabile
- Spații pentru administrare și întreținere
- Grupuri sanitare

Funcțiuni industriale

- Hală de producție;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- Depozit, centru de distribuție și desfacere;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;
- Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sediul serviciilor comunitare de utilități publice;
- Stație de combustibil cu servicii aferente;
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică de transport rutier, terminal de mărfuri;

Funcțiuni de gospodărire comunală

- Sediul serviciilor publice de gospodărire comunală;
- Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor, târg de animale;
- Cimitir, capelă, sediu administrativ și anexe ale cimitirului;
- Pepinieră, seră;
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate și ale utilajelor din administrarea UAT-ului;
- Adăpost pentru animale de casă;
- Cimitir pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Sediul secundare, puncte de lucru ale regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Amenajări destinate infrastructurii de circulație

- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Garaje publice
- Spații de staționare
- Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Unități cu destinație specială

- Unitate de poliție;

- Unitate de pompieri.

Funcțiuni agricole

- Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
- Pepinieră viticolă, pepinieră pomicolă;
- Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- Stație de cercetare agricolă;
- Comerț cu produse brute / prelucrate, realizate în cadrul unităților în cauză
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- Drumuri de exploatare agricolă;
- Unitate de sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole;
- Ferme agricole;
- Ferme agro-zootehnice;
- Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

ANEXA 2

Glosar de termeni

Accesul direct

Posibilitatea de intrare - ieșire pe parcelă fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Accesul la drumurile publice

Accesul carosabil, direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Ampriza drumului

Suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Anexe gospodărești : Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire care prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, patule, magazine, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară și altele asemenea. *(Legea 50/1991 actualizată 2016)*

Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole : Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. *(Legea 50/1991 actualizată 2016)*

Autorizația de construire/desființare : Actul de autoritate al administrației publice locale- consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale -, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin prezenta lege și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului. *(Legea 50/1991 actualizată 2016)*

Avizare/aprobare :

Avizare - procedura de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea executiei lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările.

Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare teritorială și urbanistică, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

Arie naturală protejată

Zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.

Branșamentul de apă

Conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.).

Branșamentul de gaze

Conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Branșamentul electric

Partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară

Bilanț teritorial: Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit. (G.M.-007-2000)

Categoria străzii

Se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Construcții cu caracter provizoriu

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul legii 50/1991 realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

Construcție existentă

În sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea

Calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Cornișă

Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața construcțiilor. În cazul inexistenței acestui element în arhitectura construcției, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D)

Nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a construcției.



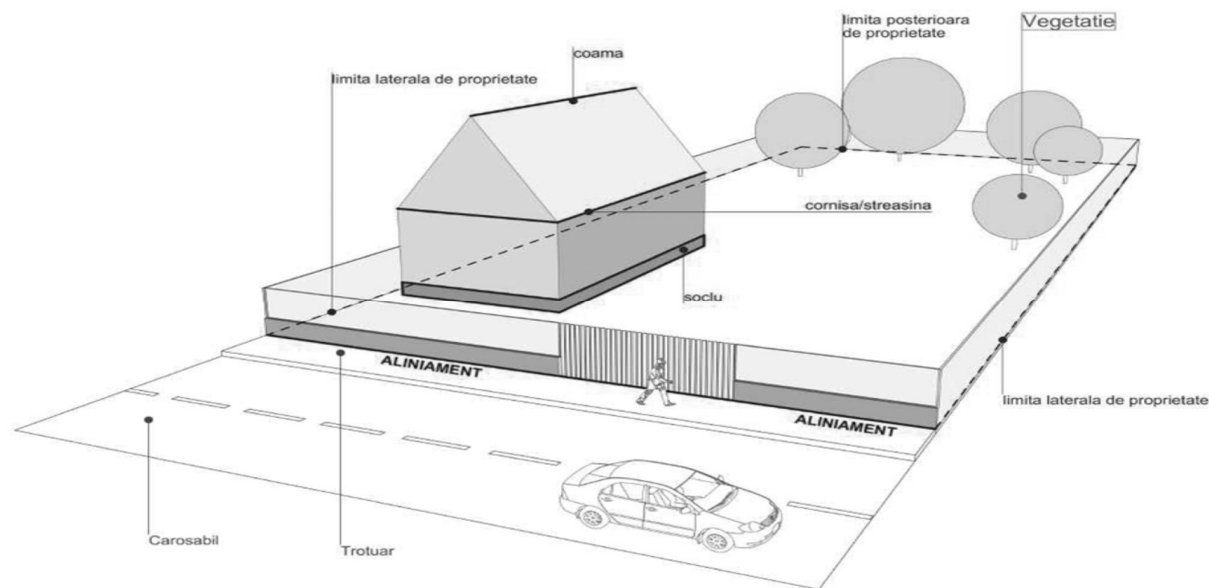
Nota: Atunci cand pardoseala demisolului este situata sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă se considera subsol. Subsolvurile se includ în numărul de niveluri ale construcției

Demisolul se considera nivel supraterean al construcției atunci cand pardoseala lui este situata sub nivelul terenului cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă. Pe terenuri în pantă, demisolul este considerat nivel supraterean atunci cand are îndeplinită condiția de supraterean cel puțin pe 50% din perimetru.

Destinația terenurilor

În sensul prezentului Regulament, destinația terenurilor înseamnă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, avizate și aprobate conform legii.

Schita explicativa pentru termenii utilizati



Domeniul public

Totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Dotări publice

Terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumuri publice

Drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Funcțiuni

Activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Garaje

Construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor

Indici urbanistici

Instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane/rurale, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile construcțiilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

- Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Infrastructura feroviară

Ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte construcții și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Locuri de joacă și agrement : Construcții specifice pentru divertisment, recreere și sport pentru populație.
(*Legea 50/1991 actualizata 2016*)

Lucrări de construcții : Operațiunile specifice prin care se realizează construcții de orice fel: civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, căi de comunicații, lucrări ingineresti, de artă etc. și se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc. (*Legea 50/1991 actualizata 2016*)

Lucrări de modificare : Lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora.

Lucrările de modificare pot fi:

- a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
- b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții. (*Legea 50/1991 actualizata 2016*)

Lucrări de reabilitare : Orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege. (*Legea 50/1991 actualizata 2016*)

Mobilier urban: Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă , fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe , estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc. (*G.M.-007-2000*)

"Natura 2000"

Reteaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice.

Nivel

Spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel suprapus a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află.

Parcelare : Operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

Parcaje Spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Pastișă

Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.

Reparcelare

În sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Schimbare de destinație : În înțelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.

Servitute : Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar. (G.M.-007-2000).

Strategie de dezvoltare

Direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

Străzi

Drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

Structura urbană

Modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

Teritoriu intravilan : totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (Legea 350/2001)

Teritoriu extravilan : suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan. (Legea 350/2001)

Zonă construibilă : Teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul General de Urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate. (G.M.-007-2000) În cazul unei parcele, delimitează terenul pe care este permisă realizarea de noi construcții după retragerea de la limitele parcelei, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism.

Zonă de risc natural : areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. (Legea 350/2001)

Unitate teritorială de referință (UTR)

Subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru:

-agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanisti

ANEXA 3

Necesarul de parări

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

- (1) **Construcții administrative** - vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- (2) **Construcții financiar-bancare** - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- (3) **Construcții comerciale** - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - (a) un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - (b) un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - (c) un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - (d) un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
 - (e) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (4) **Construcții de cult** - Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- (5) **Construcții culturale** - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - (a) pentru construcțiile cu destinația de expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - (b) pentru construcțiile cu funcțiunea de: biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, se va asigura câte un loc la 10- 20 de locuri în sala.

Construcții de învățământ

- (c) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- (d) Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform punctului de mai sus se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- (e) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- (f) pentru spitale, asistență de specialitate, dispenar policlinic, dispensar urban sau dispensar rural, se va asigura câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- (g) pentru alte unități sanitare, creșe și leagăn de copii, se va asigura câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- (h) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

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

- (i) pentru construcții cu funcțiunea de complex sportiv, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive se va asigura un loc de parcare la 5-20 de locuri;

pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir și popicării, se va asigura un loc de parcare la 30 de persoane

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

(j) Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

(6) **Construcții industriale** - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

(a) activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

(b) activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

(c) activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

ANEXA 4

ANEXE AFERENTE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G.R. NR. 525/1996

1.1. Construcții administrative

- **1.1.1.** Sediul Parlamentului
- **1.1.2.** Sediul Președinției
- **1.1.3.** Sediul Guvernului
- **1.1.4.** Sediul Curții Supreme de Justiție
- **1.1.5.** Sediul Curții Constituționale
- **1.1.6.** Sediul Consiliului Legislativ
- **1.1.7.** Sedii de ministere
 - **Amplasament:** capitala României, în zona centrală
- **1.1.8.** Sedii de prefecturi
- **1.1.9.** Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
 - **Amplasament:** municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- **1.1.10.** Sedii de primării
 - **Amplasament:** municipii, orașe sau comune, în zona centrală
- **1.1.11.** Sedii de partid
 - **Sediul central:** capitala României
 - **Filiale:** municipii, orașe, reședințe de comună
- **1.1.12.** Sedii de sindicate, culte, fundații, ONG-uri, agenții, fonduri etc.
 - **Amplasament:** în zona centrală sau pe principalele artere de circulație
- **1.1.13.** Sedii de birouri
 - **Amplasament:** în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes

1.2. Construcții financiar-bancare

- **1.2.1.** Sediul Băncii Naționale a României
 - **Amplasament:** capitala României, în zona centrală
- **1.2.2.** Sedii de bănci
 - **Sediul central:** capitala României, municipii reședință de județ
 - **Filiale:** sectoarele municipiului București, municipii și orașe
- **1.2.3.** Sedii de societăți de asigurări, burse de valori și mărfuri
 - **Amplasament:** în zona centrală/de interes

1.3. Construcții comerciale

- **1.3.1.** Comerț nealimentar
 - **Amplasament:** zone de interes comercial
- **1.3.2.** Magazin general
 - **Amplasament:** zona centrală/zona rezidențială
- **1.3.3.** Supermagazin (supermarket)
 - **Amplasament:** idem, evitând zonele poluate
- **1.3.4.** Piața agroalimentară

- **Amplasament:** minim 40 m față de clădiri cu alte funcțiuni
- **1.3.5. Comerț alimentar**
 - **Amplasament:** zone comerciale, evitând zonele poluate
- **1.3.6. Alimentație publică**
 - **Amplasament:** în zonele rezidențiale sau comerciale
- **1.3.7. Servicii**
 - **Amplasament:** zone centrale, comerciale, rezidențiale
- **1.3.8. Autoservice**
 - **Amplasament:** la limita zonei industriale
- 1.4. Construcții de cult**
 - **1.4.1. Lăcașe de cult**
 - **1.4.2. Mănăstiri**
 - **1.4.3. Schituri**
 - **Amplasament:** în afara localităților
 - **1.4.4. Cimitire**
 - **Amplasament:** la marginea localităților
- 1.5. Construcții de cultură**
(expoziții, muzee, biblioteci, teatre, cinematografe etc.)
 - **Amplasament:** în zone de cultură, educație, verde sau zone comerciale, administrative, religioase, de agrement
 - Se evită zonele poluate
- 1.6. Construcții de învățământ**
 - **1.6.1. Grădinițe** – max. 500 m de locuințe
 - **1.6.2-1.6.6. Școli și licee** – max. 1000 m de locuințe
 - **1.6.7. Învățământ superior** – conform profilului
- 1.7. Construcții de sănătate**
 - **1.7.1. Spitale universitare** – în campusuri
 - **1.7.2-1.7.4. Spitale generale și de specialitate** – în zone de sănătate, ferite de poluare
 - **1.7.5-1.7.8. Dispensare, farmacii** – independent sau în cadrul construcțiilor publice
 - **1.7.9-1.7.10. Creșe și leagăne** – în zone liniștite, verzi
- 1.8. Construcții și amenajări sportive**
(stadioane, săli de sport, patinoare, poligoane etc.)
 - **Amplasament:** zone verzi, nepoluate, preferabil lângă apă
- 1.9. Construcții de agrement**
 - **1.9.1. Locuri de joacă**
 - **1.9.2-1.9.3. Parcuri și scuaruri**
 - **Amplasament:** zone rezidențiale, evitând sursele de zgomot
- 1.10. Construcții de turism**
 - **1.10.1-1.10.4. Hoteluri, vile** – în zone nepoluate, verzi
 - **1.10.5-1.10.8. Bungalouri, cabane, campinguri** – în zone pitorești și sigure
- 1.11. Construcții de locuințe**

- **Amplasament:** evitând vecinătatea surselor de noxe, zgomot și vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

O listă adaptată pentru un Plan Urbanistic General (PUG) Santandrei

1. Funcțiuni rezidențiale

- **Locuințe individuale și colective mici** (blocuri P+2, P+3), în special pentru familii tinere.
- Se va evita amplasarea în vecinătatea zonelor poluante (trafic greu, zone industriale din Oradea).
- **Extinderea intravilanului prin noi ansambluri de locuințe** – dezvoltare periurbană.

2. Funcțiuni comerciale și servicii

- **Comerț alimentar și nealimentar**, magazine de proximitate, supermarketuri.
- **Spații pentru servicii:** frizerii, cabinete medicale, notariate, etc.
- Dezvoltarea potențială de **zone mixte** (rezidențial + servicii/comerț).
- Amplasare: pe arterele principale ale comunei.

3. Funcțiuni educaționale

- **Grădinițe, școli primare**, eventual **gimnaziale** – în zonele de locuit.
- Distanțe de parcurs: max. 500–1000 m (conform RGU).
- **Adaptarea infrastructurii educaționale prin extinderea, reabilitarea sau construirea de noi școli** si gradnite în concordanță cu evoluția demografică a comunei.
- Posibilă nevoie de **extindere/reabilitare** a celor existente, pe fondul creșterii populației.

4. Funcțiuni de sănătate

- **Cabinete medicale individuale**, posibil **dispensar rural**.
- Posibilă amplasare de **farmacie, centru de recoltare sânge sau stație de salvare**.
- Se evită amplasarea în zone cu trafic greu sau poluare.

5. Funcțiuni de cult

- **Biserici** sau alte lăcașe de cult – tradițional prezente în comunitățile rurale.
- **Cimitire** – la marginea localității.
- Nevoie de **extindere** a celor existente, pe fondul creșterii populației.

6. Funcțiuni de cultură și sport

- **Cămin cultural, bibliotecă comunală, sală de evenimente**.
- **Terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii**, posibile **săli de sport sau complexe sportive mici**.

7. Funcțiuni de turism și agrement

- **Pensiuni rurale, vile turistice**, eventual **campinguri** – dacă există resurse locale (natură, tradiții).
- Posibilă dezvoltare de **spații verzi, parcuri, zone de agrement** (lângă apă, etc).

8. Funcțiuni economice și industriale (limitat)

- Posibilă zonă de **mici ateliere** sau **servicii auto** – la periferia localității.
- **Depozite, ateliere nepoluante**, activități logistice – permise prin PUG.
- Se va evita interferența cu zona de locuit.

ÎNTOCMIT :

arh. urb. Trifa Adeon