JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT ŞEF,

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNEI SÂNTANDREI, JUD. BIHOR

PROIECT NR: 10190/2023

Oradea, mai 2026

FIŞA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:
REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SÂNTANDREI – JUD. BIHOR

Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI SÂNTANDREI
Str. Principală nr. 526, Comuna Santandrei, judeţ Bihor

Proiectant general:
SC URBANPLAN CONSULTING, ORADEA
STR. CLUJULUI, NR.39, CIF 9655454/1997

Şef de proiect arh.
TRIFA ADEONA

Proiectanţi:
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. DUTA Cristian - PROJECT SYSTEM CONSULTING

Contract nr.: **10190 / 2023**

Proiect nr.: **10190 / 2023**

Volum II: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Oradea, aprilie 2026

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2026
ARHITECT

Cuprins

PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE 7
CAPITOLUL I. Dispoziții generale 7
Articolul 1. Definitie si scop 7
Articolul 2. Baza legala a elaborarii 7
Articolul 3. Domeniul de aplicare 8
PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 10
CAPITOLUL II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor 10
Articolul 4. Prevederi generale 10
Articolul 5. Construirea pe terenuri agricole din extravilan 11
Articolul 6. Construirea pe terenuri agricole din intravilan 12
Articolul 7. Construirea pe suprafete împădurite 12
Articolul 8. Resursele subsolului 13
Articolul 9. Resursele de apa si platforme meteorologice 13
Articolul 10. Construirea in zone construite si naturale protejate 13
Articolul 11. Zone expuse la riscuri / hazarde naturale 19
Articolul 12. Expunerea la riscuri tehnologice 20
Articolul 13. Construcții cu funcțiuni la riscuri tehnologice 20
Articolul 14. Asigurarea echiparii edilitare 21
Capitolul III. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public. 22
Articolul 15. Asigurarea compatibilitătii funcțiunilor 22
Articolul 16. Procentul de ocupare al terenului 23
CAPITOLUL IV. Conditii generale privitoare la constructii 24
Articolul 17. Orientarea fata de puncte cardinale 24
Articolul 18. Amplasare fata de drumurile publice 24
Articolul 19. Amplasare fata de cai de navigare existente si cursuri de apa potential navigabile 26
Articolul 20. Amplasare fata de cai ferate 26
Articolul 21. Amplasare fata de aeroporturi 28
Articolul 22. Amplasare fata de fâșia de protectie de stat 35
Articolul 23. Amplasare fata de aliniament 35
Articolul 25. Amplasarea in interiorul parcelei 35
CAPITOLUL V. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 36
Articolul 26. Accese carosabile 36
Articolul 27. Accese pietonale 37

CAPITOLUL VI. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara 37
Articolul 28. Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor 37
Articolul 29. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitara existenta 37
Articolul 30. Realizarea de reţele edilitare 38
Articolul 31. Proprietatea publica asupra reţele edilitare 39
CAPITOLUL VII. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii 40
Articolul 32. Parcelarea 40
Articolul 33. Inaltimea constructiilor 41
Articolul 34. Aspectul exterior al constructiilor 42
CAPITOLUL VIII. Reguli cu privire la amplasarea pe parcela, spatii verzi si imprejmuiri 44
Articolul 35. Parcaje 44
Articolul 36. Spatii verzi si plantate 44
Articolul 37. Imprejmuiri 45
CAPITOLUL IX. Intrarea in vigoare si reglementarea situatiilor tranzitorii 46
Articolul 38. Intrarea in vigoare 46
Articolul 39. Reglementarea situatiilor tranzitorii 46
PARTEA III: PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE 48
Articolul 41. 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) 87
Lr - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU DOTĂRI COMPLEMENTARE, DEZVOLTATĂ PE UN PARCELAR DE TIP RURAL 87
Lu - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN 97
Lua - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, ... 108
Lc - LOCUINTE COLECTIVE 108
Linf - ZONA LOCUIRE INFORMALA 116
M – MIXTA ADIACENTĂ ARTEREI MAJORE DE CIRCULAȚIE 118
DS – Zona cu destinatie speciala 126
UID – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE 127
UA – UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE 134
V – SPATII VERZI 139
CG – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA 146
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC) 149
CCR - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA 149

CcF - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIARA 154
RI – Risc de inundabilitate 158
ZPTE – Zona de proptectie pentru retele tehnico-edilitare 159
ZSEVESO – Zona de proptectie pentru impact SEVESO 160
ZPS – Zona de proptectie sanitara 161
ZN – Zonă needificabilă 162
ZEM – Zona exploatări de agregate minerale (balastiere) 163
ETAPA 1– Dezvoltarea urbana 165
PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 166

TA - TERENURI AGRICOLE 166

TF - TERENURI FORESTIERE SAU CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ 167

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE 167

TN - TERENURI DEGRADATE ȘI NEPRODUCTIVE 169

PA - ZONA DE PROTECȚIE A SITULUI ARHEOLOGIC 170
TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA 171
ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP) 175
ANEXA 1 177
ANEXA 2 181
ANEXA 3 188
ANEXA 4 190
ANEXA 5 193

ÎNTOCMIT

arh. urb. Trifa Adeona

JURNAL DE AVIZ
AVIZAT SPRE NESOLUȚIONARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2026
ARHITECT ŞEF

NOTĂ DE RESPONSABILITATE

Acest document a fost elaborat de URBANPLAN CONSULTING pentru beneficiarul lucrării, în cadrul contractului aferent Reactualizării Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Sântandrei, județul Bihor.

Informațiile, datele, analiza, structura și modul de prezentare din acest document nu pot fi preluate, reproduse sau utilizate de terți în scop comercial fără acordul scris prealabil al beneficiarului și al URBANPLAN CONSULTING. Utilizarea neautorizată a acestora este interzisă.

PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE

CAPITOLUL I. Dispoziţii generale

Articolul 1. Definitie si scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.

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

(3) Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

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

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul localităţii.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate al administraţiei 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 construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor din H.G.R. nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum şi cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menţionează:

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2026
ARHITECT ŞEF

- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată în 1998)
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor
- Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătăţirile 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 şi Comunicaţiilor pentru documentaţiile tehnice, documentaţiile tehnico-economice şi documentaţiile de

urbanism ale terţilor, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes naţional, feroviare şi de metrou;

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare national –Sectiunea 1 –Retele de transport;
- Legea nr. 203/2003 (republicata) privind realizarea, dezvoltarea si modernizarea retelei de transport de interes national si European.
-Plan de Amenajare al Teritoriului Judetean - Judetul Bihor
-Strategia integrata de dezvoltare a comunei Sântandrei 2021-2027

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

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

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabileşte reguli aplicabile atât la nivelul unităţii administrativ-teritoriale, per ansamblul ei, cât şi la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condiţiile şi limitele dreptului de construire.

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

(5) Autorizaţiile de construire se emit cu respectarea legislaţiei în vigoare, în baza prezentului regulament, precum şi ale prevederilor altor planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate ulterior care modifică sau detaliază PUG, respectiv (PUZ, PUD).

(6) La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(7) Autorizaţiile 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 şi 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 excepţie de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administraţia 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 unităţii teritoriale de referinţă din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcţii existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate şi viabilizate şi pentru care se impune reparcelarea.

(9) Intravilanul comunei Sântandrei este constituit din 2 localităţi. Acestea sunt reprezentate în planşa 1 "Încadrare în teritoriu" din P.U.G.

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

(10) Sântandrei este format din teritoriul localităţii şi din trupurile din cadrul teritoriului administrativ.

1 - trup nucleu de baza Sântandrei
2- trup case
1- 3 nucleu de bază sat Palota

Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă se face conform planşei cu delimitarea U.T.R.-urilor şi 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:

- funcţie dominantă
- zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu
- funcţie de categoriile de intervenţie

U.T.R.-ul este o reprezentare convenţională cuprinzand o zonă a teritoriului localitatii cu o funcţiune predominantă si care prezintă caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune.

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate şi poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone în cadrul aceleaşi zone funcţionale sau din zone funcţionale diferite.

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.04.2016
ARHITECT ŞEF

PARTEA II: REGULI 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 construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se fac conform art. 3 din R.G.U.

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

Din suprafaţa totala de 2633,61 HA (100%) care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Sântandrei 1,586 ha (60 %) este teren agricol din care:

Teren arabil..... 1,586 ha
Păşuni 0 ha
Fâneţe . 0 ha
Vii ..... 0 ha
Livezi ..... 0 ha
TOTAL AGRICOL ..... 1,586 ha

Schimbarea destinaţiei terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcţiilor se realizează conform art. 4 din R.G.U. Destinaţia acestor terenuri apare în planşa de Reglementări si studiul pedologic.

Ocuparea acestor terenuri şi folosirea lor pentru alte destinaţii se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale cu prioritate pentru instituţii publice şi servicii de interes general
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare
- extinderea zonei pentru locuinţe
- asigurarea unor terenuri pentru investiţii

Pentru autorizaţia 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 funcţiunilor urbanistice principale – locuire, servicii şi industrie – astfel:

Locuire (zonă marcată cu galben)

Extindere majoră în sudul şi sud-vestul localităţii, în zona Palota şi Trup Case, indicând o dezvoltare rezidenţială intensă în această direcţie.

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

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

Servicii (zonă marcată cu roşu)

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

Acestea par să fie poziţionate strategic pentru a **deservi atât comunitatea locală, cât şi traficul regional**, având potenţial pentru centre comerciale, birouri sau alte facilităţi publice.

Industrie (zonă marcată cu maro)

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

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

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

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT ȘEF.

Articolul 5. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilorpe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile si în conditiile stabilite de lege.

Autoritățile administratiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activitătilor 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, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pașunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestiera dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajari 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 republicata (cu modificarile si completarile 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 modificarile si completarile 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 destinația lor, nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, pot fi autorizate în extravilan cu respectarea legislației în vigoare privind utilizarea terenurilor agricole și a reglementărilor urbanistice aplicabile.

Regimul de ocupare și utilizare a terenului (inclusiv indicatorii urbanistici – POT și CUT) se va stabili, după caz, prin documentații de urbanism aprobate potrivit legii sau prin reglementările specifice prevăzute de actele normative incidente.

Autorizarea acestor construcții se va face numai după obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare, inclusiv a acordului de mediu emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului, precum și a avizelor necesare în domeniul protecției patrimoniului construit și arheologic, al protecției terenurilor agricole, al infrastructurilor tehnice și al altor domenii reglementate de legislația specifică.

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

(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 exploatării țițeiului 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 construciilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții si amenajări specifice localitătilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

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

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

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

- **suprafața intravilan existent = 1030.96. ha**
- **Suprafata intravilan propus = 1189.53. ha**

Articolul 7. Construirea pe suprafete împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinatie forestieră este interzisă. In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întretinerii pădurilor, exploatărilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafete cât mai mici din cultura forestieră.

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

Articolul 8. Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

Articolul 9. Resursele de apa si platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.
(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor."
(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Articolul 10. Construirea in zone construite si naturale protejate

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

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 in vigoare.

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

ART. 9. Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional,se face cu avizul conform al al autorităţii publice centrale cu responsabilităţi în domeniul culturii.

(2) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale autorităţii publice centrale responsabile cu protecţia patrimoniului cultural, potrivit legislaţiei specifice.

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

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcţii de orice fel ce se execută în zona de protecţie a monumentelor istorice, delimitate potrivit legii, se va face cu avizul conform al autorităţii publice centrale cu responsabilităţi 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 in vigoare.

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

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

Cele două construcţii clasate ca monument istoric, cuprinse în Lista monumentelor istorice înscrise în Patrimoniul cultural naţional al României (cf.Ordinului 2314 din 2004), sunt evidenţiate în planşele PUG.

Biserica romano - catolică "Sf. Anton din Padova" din localitatea Palota nr. 20, 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. 352, anul construcției cca. 1782, cod LMI: BH-II-m-B-01204

Prin studiul istoric s-au instituit zone de protecție în 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 niciun 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-spațială 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 aceloraşi 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, exploatări ale solului (cariere de piatra sau argilă), exploatări 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 suprafeţelor cu situri şi zone cu potenţial arheologic de toate tipurile se va face cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii şi Cultelor, conform legislaţiei în vigoare.

b) Zone cu siturilor arheologice

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

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

- Sântion – Movila Mănăstirii, sit arheologic de epoca bronzului mijlociu şi de epoca medievală, având cod RAN: 27677.01 şi cod LMI: BH-I-s-B-01010. Situl parţial se află în perimetrul UAT Sântandrei.
- Sântandrei – Podul Moii, aşezarea datată la finalul epocii cuprului, atribuite culturii Coţofeni; având cod RAN: 26662.01 şi cod LMI: BH-I-s-B-01008.
- Sântandrei – Grădina CAP, aşezarea datată în epoca bronzului şi începutul epocii fierului, având cod RAN: 26662.02 şi cod LMI: BH-I-s-B01009.
- Sântandrei – Deschesa, aşezarea datată în Hallstatt (epoca fierului), având cod RAN: 26662.05
- Sântandrei – Pepinieră şi Broscărie, aşezarea datată în epoca bronzului, epoca romană şi epoca medievală timpurie, având cod RAN: 26662.06
- Sântandrei – Râturi, aşezarea datată în epoca medievală (secolele XIV–XVI), având cod RAN: 26662.07
- Sântandrei – Deluţ; 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 – Dâmbuţ, 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 – Şanţul inginerilor / Sit.II, aşezare medievală timpurie datată în secolele VII–IX şi XI–XIII d.Hr, având cod RAN: 26662.13.

Conform FIŞELE DE SIT ARHEOLOGIC

1. Sântandrei – Palota veche I / Topitărie de Cânepă
2. Sântandrei – fostul CAP / fosta grădină CAP / grajduri CAP
3. Sântandrei – Podul Moii
4. Sântandrei – Pepinieră şi Broscărie
5. Sântandrei – La Râturi
6. Sântandrei – Râturi II
7. Sântandrei – Lanul Botului
8. Sântandrei – Deschesa
9. Sântandrei – La Criş
10. Sântandrei – Şanţul inginerilor
11. Sântandrei – Palota veche II
12. Sântandrei – Dealul Mănăstirii
13. Sântandrei – Biserica greco-catolică, Sfinţii Arhangheli Mihail şi Gavril
14. Sântandrei – Deluţ / nr. SaT.1
15. Sântandrei – La holomb / nr. SaT.2
16. Sântandrei – Dâmbuţ / nr. SaT.3
17. Sântandrei – Capirom / nr. SaT.4
18. Sântandrei – Plopului / nr. SaT.5

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2020
ARHITECT ŞEF

19. Sântandrei – Iclod I
20. Sântandrei – Iclod II

Autorizarea executarii construcţiilor si amenajarilor, care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, palete cromatica, etc.) depreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Interdictia se stabileste in urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protectia mediului.

(1) În zonele cu potenţial arheologic cunoscut şi cercetat, situate atât în intravilan, cât şi în extravilan, regimul de protecţie este reglementat de legislaţia în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice şi a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural naţional.În zonele cu potenţial arheologic se pot autoriza lucrări doar după cercetare arheologică preventivă sau descarcare de sarcină arheologică si aviz DJC.

(2) Orice autorizaţie de construire va avea la bază avizul Direcţiei Judeţene pentru Cultură (cercetare arheologică preventivă şi certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condiţiile legii);

3) Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investiţiilor, potrivit dispoziţiilor legale;

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

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

(6) Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absenţa certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii penale; desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancţionează conform legii penale.

(7) În interiorul zonei de protecţie arheologică, marcată ca atare în planşele de Reglementări Urbanistice, orice intervenţie care afectează solul – construirea, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, reţele 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, funcţie de locaţia, tipul şi suprafaţa lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.

(8) Prin ordonanţa guvernului nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, Art. 2, punctul k şi Ordinul Ministrului Culturii şi Cultelor nr. 2518 din04. 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 evidenţiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acţiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării şi stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăşi 12 luni, regimul de protecţie pentru bunurile arheologice şi zonele cu potenţial arheologic.

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

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

(13) Interventiile asupra imobilelor, lotizarilor si a spatiului public din aceste zone se vor efectua cu avizul prealabil al DJC Bihor.

(14) Se vor respecta caracterisiticile arhitecturale ale cladirilor clasate, ale celor cu valorare arhitecturala sau ambientala identificate ca atare in prezentul document . Astfel, la interventiile din vecinatatile acestir cladiri se vor respecta cota cornisei, tipologia acoperisurilor, a dimensiunilor si ritmurilor date de goluri.

(15) Interventiile asupra spatiilor publice : mobilier urban, placari si pavaje, iluminat, etc se vor realiza pe baza de proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor.

(16) Interventiile asupa cladirilor existente vor respecta imaginea initiala a acestora. Se interzice inlaturarea decoratiilor existente pe fatade (interioare si exterioare), pastrarea acolo unde este posibil a golurilor si tamplariilor originale. Modificari la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor.

(17) Reabilitarea fatadelor se va face cu materiale si culori traditionale, evitandu-se culorile stridente (ex , rosu, roz, portocaliu), a pacarilor netraditionale (ex. Placari cu polistiren, cu piatra artificiala, gresie si faianta, tencuieli mozaicate sau care nu permit circulatia vaporilor), a ancadramentelor si decoratiilor din polistiren , a materialelor pentru invelitoare din azbociment, din beton, tabla ondulata) a tamplariilor din PVC, policarbonat, inox .

(18) In cazul in care construcțiile au fost deja alterate prin extinderi, finisaje incompatibile cu zona de protectie, orice interventie asupra acestora se va realiza prin revenirea la aspectul original al imobilului respectiv.

c) Zone aflate în rețeaua ecologică europeană Natura 2000 sau în zona de influență a acestora (ROSPA0103 Valea Alceului și ROSCI0104 Lunca Inferioară a Crișului Repede
Regim general de protecție

Regulile specifice pentru zonele incluse în rețeaua ecologică europeană Natura 2000 sunt detaliate în Articolul 10' și în Capitolul ZNP din Partea III
Prezentele reguli se aplică terenurilor și construcțiilor situate în interiorul sau în vecinătatea siturilor Natura 2000 ROSPA0103 Valea Alceului și ROSCI0104 Lunca Inferioară a Crișului Repede, conform delimitărilor oficiale aprobate prin HG nr. 1284/2007 și Ordinul MMDD nr. 1964/2007.

Art. 1 – În zonele Natura 2000 este interzisă schimbarea categoriei de folosință a terenurilor care duce la pierderea habitatelor naturale, defrișarea vegetației riparene și realizarea de construcții noi cu funcțiuni rezidențiale, industriale sau agricole în zona de protecție de 100 m față de albia Crișului Repede.

AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2026
ARHITECT ŞEF

Art. 2 – Se interzice amplasarea depozitelor de materiale de construcții, deșeuri, substanțe periculoase sau combustibili în interiorul siturilor Natura 2000 sau în zona tampon de 500 m. Dezvoltările propuse vor respecta integral zonele de protecție stabilite prin reglementările Natura 2000 și legislația de mediu.

Art. 3 – Orice lucrări edilitare sau de infrastructură vor fi realizate cu avizul APM Bihor și al custodelui sitului/ANANP, cu respectarea regimului hidrologic natural al Crișului Repede.

Art. 4 – Deversarea apelor uzate sau pluviale neepurate în albia Crișului Repede sau Valea Alceului este strict interzisă. Se vor menține benzile de vegetație naturală de minimum 5 m lățime pe ambele maluri.

Art. 5 – În perioada 1 martie – 31 iulie sunt interzise lucrările care pot afecta perioadele de reproducere și cuibărire a speciilor de interes comunitar, inclusiv tăierile de arbori, lucrările cu zgomot puternic și intervențiile asupra malurilor.

Art. 6 – Activitățile agricole se vor desfășura fără utilizarea pesticidelor și îngrășămintelor chimice în zona de 100 m față de albia Crișului Repede. Arderea resturilor vegetale și a stufului este interzisă.

Art. 7 – Se interzic amenajările turistice care afectează habitatele naturale. Sunt admise doar activități de ecoturism, observare a păsărilor, drumeții și pescuit tradițional.

Art. 8 – În PUG se va delimita o zonă tampon de minimum 500 m între limitele intravilanului și siturile Natura 2000. În această zonă sunt permise doar activități agricole tradiționale și lucrări de întreținere.

Art. 9 – Emiterea certificatelor de urbanism pentru terenuri aflate în proximitatea siturilor Natura 2000 se va face numai cu solicitarea punctului de vedere al APM Bihor și al ANANP. Orice investiție nouă se supune procedurii de evaluare adecvată conform HG 1076/2004.

Prescripții specifice de mediu

Categoria de măsură	Prescripție urbanistică	Act normativ / sursă
Construcții noi	Interzise pe 100 m de la albia Crișului Repede	Plan management ROSCI0104, Ordin 1043/2016
Agricultură	Permisă doar tradițional, fără pesticide și îngrășăminte chimice	Plan management ROSPA0103, Ordin 1167/2016
Tăieri vegetație	Interzise în zăvoaie de salcie și plop	Directiva Habitate 92/43/CEE
Pășunat	Admis după 15 iunie, în regim controlat	Plan management Natura 2000
Zone tampon	500 m între intravilan și limitele siturilor	Evaluare adecvată PUG Sântandrei

Referințe legislative

- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor speciale de protecție avifaunistică;
- Ordinul MMDD nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară;
- Ordinul MMAP nr. 1043/2016 – Planul de management ROSCI0104 Lunca Inferioară a Crișului Repede;
- Ordinul MMAP nr. 1167/2016 – Planul de management ROSPA0103 Valea Alceului;
- HG nr. 1076/2004 privind procedura evaluării impactului asupra mediului.

c) Construirea în zone protejate conform Ordinului 119/2014

Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor reglementări, se înțeleg: zonele de locuit, parcurile, spațiile verzi și de recreere, ariile naturale protejate, 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, dimensiune și regim de utilizare, în baza studiilor de impact asupra sănătății populației și a mediului, realizate de specialiști autorizați și avizate de Direcția de Sănătate Publică (DSP) și, după caz, de autoritățile de mediu competente.

Stabilirea zonelor de protecție sanitară se face în funcție de:

- natura activității propuse;
- tipul și cantitatea emisiilor, deșeurilor și apelor uzate generate;
- sensibilitatea receptorilor (zone locuite, unități sociale, instituții medicale, arii protejate etc.);
- condițiile topografice și direcția predominantă a vânturilor;
- prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

În lipsa unor reglementări specifice sau a unor studii aprobate, distanțele de protecție sanitară se vor stabili de către autoritățile competente (DSP, APM, ANSVSA), în conformitate cu metodologia prevăzută în Legea nr. 119/2014 și în Normele de igienă privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În interiorul zonelor de protecție sanitară:

- orice intervenție asupra mediului construit sau natural se va face numai în baza avizului de specialitate emis de autoritățile competente (DSP, APM, ANANP, după caz);
- se vor respecta condițiile de igienă, salubritate și protecția factorilor de mediu impuse prin actele de reglementare;
- nu se admit funcțiuni care pot genera poluare fonică, chimică sau biologică asupra zonelor locuite ori asupra receptorilor sensibili.

Pentru unitățile zootehnice, instalațiile de tratare a deșeurilor, stațiile de epurare, cimitire și alte obiective similare, zonele de protecție sanitară se vor determina pe bază de studii de specialitate, elaborate de experți acreditați și avizate de Direcția de Sănătate Publică Bihor și Agenția pentru Protecția Mediului Bihor, în etapa de autorizare a construcțiilor.

Articolul 11. Zone expuse la riscuri / hazarde naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora 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 protectia mediului, Inspectoratul Judeteanpentru Situații de Urgență, ANAR – ABA Crișuri, administratorii drumurilor și alte organisme interesale, după caz.
(4) **In comuna Santandrei nu au fost identificate zone cu risc la alunecare.**
(5) **In 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
Remeandrarea 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 albii, parapeți, 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
Zonele cu regim de protecție ecologică și cu risc de inundații (Crișul Repede și Valea Alceului) sunt reglementate conform planurilor de management ale siturilor Natura 2000 ROSPA0103 și ROSCI0104, aprobate prin Ordinul MMAP nr. 1043/2016 și 1167/2016.
Creșterea rezilienței construcțiilor
Supraînălțarea parterului

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04 20
ARHITECT ŞEF

Inundarea controlată a subsolului
Utilizarea de materialele de construcţii rezistente la apă
Amplasarea utilităţilor deasupra cotei de proiectare la inundaţii
Etanşeizarea 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 şi viteză redusă a apei, în caz de inundare.
Praguri/diguri locale/ziduri de protecţie împotriva - structuri inelare de înălţime redusă ce pot fi plasate în jurul unei singure construcţii sau a unui grup redus de construcţii, incluzând sisteme de drenaj şi 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 depăşirea măsurilor de siguranţă impuse prin reglementări, ca urmare a unor acţiuni umane voluntare sau involuntare, defecţiunilor componentelor sistemelor tehnice, eşecului sistemelor de protecţie, etc.
(2) **Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice** în limitele stabilite prin studiile de risc şi prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate, **precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie, infrastructurii feroviare** şi altor asemenea lucrări de infrastructură **este interzisă.**
(3) În cazul obiectivelor care implică zonă de protecţie sanitară (terenul din jurul obiectivului) este interzisă orice folosinţă sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercursiuni asupra stării de sănătate a populaţiei rezidente din jurul obiectivului. Fac excepţie construcţiile şi 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 substanţe periculoase**, elaborarea reglementărilor urbanistice şi/sau autorizarea executării lucrărilor de construcţii va fi realizată cu respectarea distanţelor de siguranţă şi a compatibilităţii teritoriale stabilite în conformitate cu prevederile legislaţiei specifice în vigoare.*
(5) **Pe teritoriul administrativ al comunei SÂNTANDREI obiectivele care prezintă risc de poluare a apei, solului sau subsolului în urma activităţilor umane sunt:**
i) Zonele cu sol afectat de reziduuri zootehnice
Aceste situri, împreună cu zonele de protecţie aferente, precum şi zonele de protecţie sanitară sunt marcate pe planşele de Reglementări Urbanistice, aferente PUG.

Articolul 13. Construcţii cu funcţiuni la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi 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, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
(3) În cazul obiectivelor care implică zonă de protecţie sanitară (terenul din jurul obiectivului) este interzisă orice folosinţă sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercursiuni asupra stării de sănătate a populaţiei rezidente din jurul obiectivului.
(4) Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot şi vibraţii va ţine seama de Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătăţii nr.994/2018. Conform Art.3 al acestui Ordin, nerespectarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei atrage răspunderea disciplinară, administrativ-materială, civilă ori, după caz, penală, în sarcina persoanelor vinovate de abaterile săvârşite.

Articolul 14. Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

(2) În sensul prezentului Regulament, prin soluţii de echipare edilitară în sistem individual se înţelege asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

(4) La elaborarea documentaţiilor de urbanism de rang inferior (PUZ sau PUD) se va ţine seama de condiţiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderea, mărirea capacităţii sau înlocuirea reţelelor.

(5) În culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică, se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

(6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi 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 spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

Este interzisă autorizarea executării construcţiilor care nu au asigurată o echipare edilitara corespunzătoare.

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.03.2026
ARHITECT ŞEF

Capitolul III. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor si la apărarea interesului public.

Articolul 15. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre funcţiunea construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială 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 şi respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului şi a coeficientului de utilizare a terenului, precum şi a regimului maxim de înălţime, aşa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referinţă.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. 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 construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultantă prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

(5) În cazul edificării de noi construcţii precedate de desfiinţarea de construcţii existente se va impune respectarea pentru noua construcţie a indicilor stabiliţi prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desfiinţare.

(6) La parterul clădirilor de locuit:

(a) se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus- menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;

(b) nu se vor amplasa la parterul locuinţelor unităţi de producţie;

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

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

(b) unităţilor zootehnice;

(c) unităţilor de transporturi;

(d) staţiilor de epurare a apelor uzate şi a depozitelor de deşeuri solide;

(8) Pentru unităţile care, prin specificul activităţii lor, necesită protecţie specială: spitale, centre de sănătate, centre multifuncţionale, creşe, grădiniţe, şcoli, se asigură o zonă de protecţie sanitară faţă de locuinţe, arterele de circulaţie cu trafic intens, stabilită prin studii de impact. [7]

(9) Unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activităţii acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot vibraţii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate, la o distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor, distanţă măsurată între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii.

(10) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă şi canalizare printr-un sistem centralizat

de distribuție, adăpostunile 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 constructiilorse face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului să nu depăsească limita superioară stabilită conform prevederilor specifice Unitătilor Teritoriale de Referintă.

POT si CUT pentru constructiile noi variaza in functie de functionalitatea zonei in care se construieste, de vecinatatile amplasamentelor, de functiunea noilor investitii.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 si H.G. 525/27.05.1996 s-au stabilit valori pentru POT si CUT precizate in Regulamentele specifice ale Unitatilor Teritoriale de Referinta.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenjat 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 protectie; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

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

Lucrări de utilitate publică

Este interzisă autorizarea executării altor constructii 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 documentatiei 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)

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AV. NR. 1 DIN 24.09.2020
ARHITECT ŞEF

CAPITOLUL IV. Conditii generale privitoare la constructii

Articolul 17. Orientarea fata de puncte cardinale

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale. Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:
- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea luminării naturale
-Asigurarea confort psihologic prin perceperea vizuală a mediului ambiant din spaţiile închise
-Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii, la alegerea amplasamentului şi stabilirea condiţiilor de construire (evitarea amplasării spre nord a principalelor încăperi de locuit, retrageri şi orientare pentru lăcaşe de cult, terenuri de sport, construcţii pentru învăţământ şi sănătate).

(2) La amplasarea şi orientarea clădirilor de locuit se vor asigura condiţii de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 privind normele de igienă şi sănătate publică. Durata minimă de insorire va fi de minimum 1½ ore la solstiţiul de iarnă (22 decembrie).
- În cazul în care distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus
- În cazul învecinării cu clădiri cu faţade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile de mai sus se aplică doar pentru pereţii cu ferestre, cu respectarea dreptului la insorire 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 şi aria pardoselilor va fi de 1/8 - 1/10, iar în cazul lucarnelor de 1/6 - 1/8.** Se va evita insorirea excesivă şi supraîncălzirea atmosferei interioare a încăperilor, **prin orientarea optimă a suprafeţelor vitrate: N-NE pentru fereastră de mansardă şi N-NE sau S-SE la lucarnă**.

(4) În cazul clădirilor de învăţământ, **se va evita orientarea sălilor de curs/grupă, amfiteatrelor, dormitoarelor spre N, NE sau NV.**

Pentru terenuri de sport ale clădirilor de învăţământ se va respecta orientarea N-S, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est

(5) Pentru obiectivele de investiţii care necesită analizarea insoririi, aceasta se face pe baza unui studiu specific a părţilor umbrite şi insorite ale construcţiei, perioada de insorire precum şi umbra purtată a construcţiei faţă de clădirile învecinate.

Articolul 18. Amplasare fata de drumurile publice

(1) În sensul prezentului regulament, **prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.**

a. **Ampriza** drumului este suprafaţa de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin şi alte lucrari de arta;

b. **Zonele de siguranta** sunt suprafetele de teren situate de o parte şi cealata a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea şi exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei.

Din zonele de siguranta fac parte şi suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii în curbe şi intersectii, precum şi suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului ş.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:

a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței 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 administratiei publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie și exploatare, conform Ordinelor nr.45/1998 și nr.50/1998 ale Ministerului Transporturilor și Ordonanta 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 supraterană.

Lucrarile și construcțiile care prezinta riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica și alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel încât sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate și sa permita interventia în caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea 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 localitatile rurale** cuprinde **ampriza drumului și zonele de siguranta ale drumului,** în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 43/1998, privind regimul juridic al drumurilor, astfel:

(8) **La proiectarea, executia și interventiile** asupra strazilor din localitatile comunei Santandrei, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali și de aparare, de conservarea și protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap și ale celor de vârsta a treia.

(9) **Amenajarea intersectiilor** la acelasi nivel între doua sau mai multe strazi în localitatatile comunei Santandrei se va face cu asigurarea prioritații pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art, **3.17** Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor.

(10) **Pentru realizarea corectă a intersectiilor rutiere**, se interzice temporar autorizarea de construcții și amenajari 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 politia rutiera.

(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 localitatilor rurale – sunt următoarele:

a.strazi principale (cu doua benzi de circulatie pentru trafic în dublu sens);

- Drumuri judeţene: DJ 797 - Sântandrei-Tărian-Girişu de Criş-Toboliu-Roit- Sânnicolau Român-Berechiu-Cefa-Inand (DN 79)
- Drumuri judeţene: DJ 797C - Centuta Sântandrei
- Drumuri nationale: DN 1Y - drumul naţional din România care face legătura între Bucureşti şi Oradea.
- Drumuri comunale: DC 75 - – Palota,
- străzi principale – legături rutiere ale zonelor de locuit şi funcţiuni complementare cu drumurile principale.

străzi secundare - restul strazilor, cu o singură bandă de circulatie pentru trafic de intensitate redusă şi sarcini mici (drum local), dacă administratia locală hotărăşte altfel.

Profilul transversal al străzilor se stabileste în functie de clasa tehnica, de categoria functionala şi de elementele prevazute în ANEXA la Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor şi în ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT, în situatia în care autorizarea construirii se face direct. În zonele pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ, profilele transversale ale strazilor noi şi propuse spre modernizare se stabilesc prin documentatia de urbanism de rang inferior PUG.

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

• **drumuri judeţene:** lăţimea minimă a platformei 9,00 m; lăţimea părţii carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare 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 îmbunătăţirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurând existenţa trotuarului ;

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

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

• **Drumuri secundare (de deservire locală):** zona străzii 9,00 m; lăţimea părţii carosabile minimum 3,00 m; acostament 0,75 m; sanţ 1,00 m; trotuar 1,00 m.

Pentru scurgerea apelor, se vor regulariza şanţurile existente şi se vor amenaja podeţe de acces pe proprietăţi.
În cazul declivităţii accentuate, se vor realiza rigole/şanţuri pereate.
În cazul lăţimii 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 circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar.

(2) Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcţiile de apărare şi consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară şi alte dotări pentru siguranţa circulaţiei, terenurile şi plantaţiile care fac parte din zona căii ferate, mai puţin zonele de protecţie.

(3) **La data adoptării prezentului act, zona de protecţie şi zona de siguranţă a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998, actualizată, republicată. Zona de protecţie şi zona de siguranţă a căii ferate este marcată pe planşele Reglementări Urbanistice şi planşele cu unităţi teritoriale de referinţă.**

(4) **Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare** cuprinde **fâşiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate**, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiilor terenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului.

În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea de construcţii, cu excepţia celor necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului

(5) **Zona de protecţie a infrastructurii feroviare este fâşia de teren indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100,00 m măsurata din axul CF, situata de o parte şi de alta a caii ferate.**

În zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul autorităţii administraţiei publice centrale cu responsabilităţi în domeniul transporturilor:

- construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;
- construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;
- instalaţii fixe pentru tracţiune electrică;
- instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.
- Construcţiile de orice natură, indiferent de investitor, care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Naţională de Căi Ferate CFR S.A..
- Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate C.F.R. S.A. şi al ministerului de resort, şi anume:
- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.
- **În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:**
- amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi 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 construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate desfăşurare normală a traficului.
- Amenajările şi instalaţiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanţelor sau deşeurilor se pot realiza pe bază de studii privind implicaţiile asupra activităţii feroviare şi de mediu executate de unităţi de proiectare autorizate, pe baza avizului CN CFR SA şi cu autorizaţia Ministerului Transporturilor.
- Cedarea transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. si al Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art.20 al.(8)).

a) In zona de protectie a infrastructurii feroviare CFR S.A. este in drept sa amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art.31 si 32):

•materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;

•pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.

Articolul 21. Amplasare fata de aeroporturi

ZONE CU SERVITUTI ARONAUTICE

În cuprinsul prezentului document abrevierile utilizate au următoarele semnificaţii:

- AACR - Regia Autonomă "Autoritatea Aeronautică Civilă Română";
- AIP - publicaţie de informare aeronautică;
- AMA - altitudine minimă de zonă;
- ARP - punct de referinţă al aerodromului;
- ATS - servicii de trafic aerian;
- CB - bază de certificare;
- CS - specificaţie de certificare;
- CNS - comunicaţii, navigaţie, supraveghere;
- CRM - model de risc la coliziune;
- CTR - zonă de control;
- DME/N - echipament pentru măsurarea distanţei, care satisface în primul rând necesităţile operaţionale ale navigaţiei pe rută sau TMA (regiune terminală de control), litera "N" indicând caracteristici de spectru îngust;
- ECAC - Conferinţa Europeană a Aviaţiei Civile;
- ENR - pe rută;
- EUROCONTROL - Organizaţia Europeană pentru Siguranţa Navigaţiei Aeriene;
- FATO - suprafaţă de apropiere finală şi decolare;
- GP - componentă a sistemului ILS care asigură panta de coborâre;
- HAPI - indicator al traiectoriei de apropiere pentru elicoptere;
- IMC - condiţii meteorologice de zbor instrumental;
- ILS - sistem de aterizare instrumental constituit din două echipamente:
    - ILS Loc (LLZ),care furnizează aeronavei în zbor ghidarea radioelectrică pentru direcţia de aterizare, şi ILS GP, care furnizează aeronavei în zbor ghidarea radioelectrică pentru panta de aterizare;
    - ILS Loc (LLZ) cu frecvenţă dublă/cu două frecvenţe - un echipament ILS Loc (LLZ) la care acoperirea pentru direcţie este asigurată prin utilizarea a două caracteristici de radiaţie independente, distanţate (spaţiate), pe frecvenţe purtătoare separate;
    - ILS GP cu frecvenţă dublă/cu două frecvenţe - un echipament ILS GP la care acoperirea pentru pantă este asigurată prin utilizarea a două caracteristici de radiaţie independente, distanţate (spaţiate), pe frecvenţe purtătoare separate;
    - ILS categoria I OACI de performanţă - un sistem ILS care furnizează informaţii de ghidare de la limita de acoperire a ILS până la punctul în care linia de curs a fasciculului de direcţie intersectează panta de coborâre ILS, la o înălţime de 60 m (200 ft) sau mai puţin, deasupra planului orizontal care include pragul pistei;
    - ILS categoria II OACI de performanţă - un sistem ILS care furnizează informaţii de ghidare de la limita de acoperire a ILS până la punctul în care linia de curs a fasciculului de direcţie intersectează panta de coborâre ILS, la o înălţime de 15 m (50 ft) sau mai puţin, deasupra planului orizontal care include pragul pistei;

- ILS categoria III OACI de performanţă - un sistem ILS care, cu ajutorul echipamentelor auxiliare, în cazurile în care este necesar, furnizează informaţii de ghidare de la limita de acoperire a dispozitivului până la şi de-a lungul suprafeţei 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 nedirecţional;
- OACI/ICAO - Organizaţia Internaţională a Aviaţiei Civile;
- PAPI - indicator de precizie al traiectoriei de apropiere;
- PDA - pista de decolare-aterizare;
- PinS - punct în spaţiu;
- PSR - radar primar de supraveghere;
- RNAV - sistem de navigaţie de suprafaţă;
- RNP - performanţele de navigaţie 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 - frecvenţă foarte înaltă;
- VMC - condiţii meteorologice de zbor cu vizibilitate;
- VNAV - navigaţie în plan vertical;
- VOR - radiofar omnidirecţional VHF. Poate fi de tip Doppler-DVOR sau Convenţional-CVOR;
- VSS - suprafaţa segmentului vizual;
- WAM - sistem de supraveghere cu arie extinsă multisenzor;
- WGS 84 - sistemul geodezic mondial.

JUDEȚUL BIHOR
AVIZ DE LA NESOLICITARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.04.2020
ARHITECT ŞEF

Pe teritoriul UAT Sântandrei nu există mijloace CNS (Comunicare Navigaţie Siguranţa) care aparţin de Aeroportul Oradea

Pe teritoriul UAT Sântandrei se află următoarele zone cu servituţi 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 servituţi aeronautice civile care depăşesc limitele de înălţime specifice zonelor respective şi/sau care afectează sau pot afecta parametrii nominali de funcţionare şi/sau performanţele operaţionale ale mijloacelor CNS şi meteorologice, reprezintă obstacole pentru navigaţia aeriană.

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

(3)Analiza aeronautică a documentaţiilor tehnice pentru obiectivele din zone cu servituţi aeronautice civile şi evaluarea impactului asupra siguranţei zborului se aplică pentru fiecare situaţie în parte şi se efectuează astfel:

a) în zonele cu servituţi aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor prevăd modificarea condiţiilor operaţionale se aplică limitarea/condiţia cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la următoarele 3 tipuri de suprafeţe de obstacolare:

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

b) în zonele cu servituţi aeronautice civile pentru care programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor nu prevăd modificarea condiţiilor operaţionale se aplică limitarea/condiţia cea mai restrictivă ce rezultă din raportarea la suprafeţele de obstacolare prevăzute la lit. a) pct. (II) şi (III);

c) în absenţa informaţiilor referitoare la programele de dezvoltare ale aeroporturilor/aerodromurilor, pentru zonele cu servituţi aeronautice civile se aplică limitarea/condiţia cea mai restrictivă de la lit. a).

Pentru facilitarea identificării de către autorităţile administraţiei publice locale a amplasamentelor aflate sub incidenţa servituţilor aeronautice civile şi a înălţimilor peste care obstacolele corespondente trebuie evaluate şi avizate de AACR corelat cu zonele de siguranţă, în vecinătatea aerodromurilor pentru avioane se consideră zonele de referinţă cu următoarele caracteristici generale:

(A) **Zona II:**

- suprafaţă conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanţă orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcţie: 4.500 m, exclusiv Zona I (lăţimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta faţă de axul pistei);
- înălţimea marginii exterioare: +30,0 m faţă de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior).

Este necesară solicitarea şi obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălţimi egale sau mai mari decât cele menţionate.

(B) **Zona III:**

- suprafaţă orizontală care începe de la extremitatea Zonei II şi din care se exclude Zona I;
- extindere/distanţă orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcţie: 8.500 m (exclusiv Zona I şi Zona II);
- înălţimea suprafeţei: +30,0 m faţă de cota aerodromului (0,0 m).

Este necesară solicitarea şi obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălţimi egale sau mai mari decât cele menţionate.

(C) **Zona IV:**

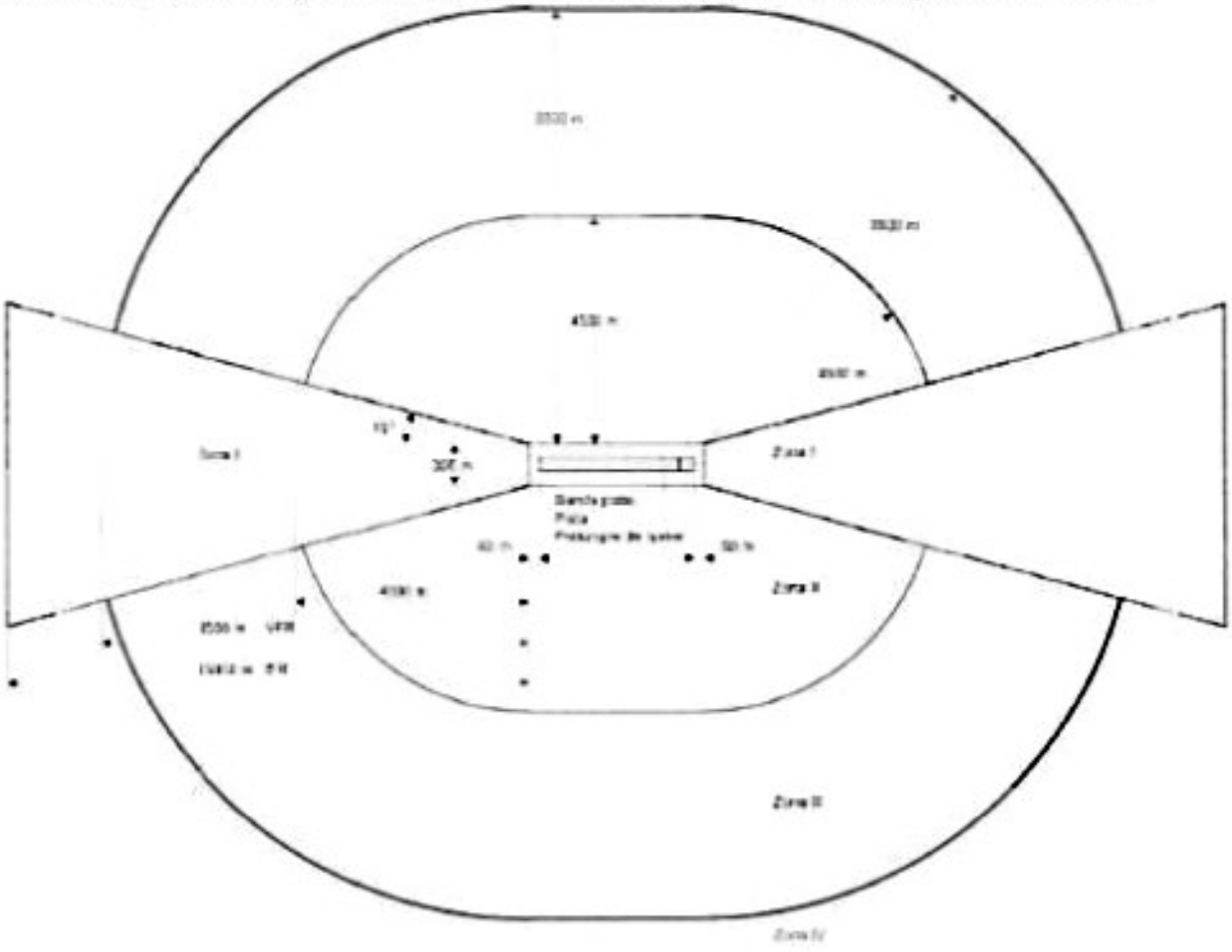
- suprafaţă conică, începând de la extremitatea Zonei III şi din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;
- extindere/distanţă orizontală: în orice direcţie, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălţimi egale sau mai mari de 45,0 m faţă de cota aerodromului (0,0 m).

Este necesară solicitarea şi obţinerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălţimi egale sau mai mari decât cele menţionate.

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

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

Zone de referinţă pentru amplasamentele obiectivelor care necesită avizul de specialitate al AACR



REGLEMENTARI FINALE

AACR defineşte servituţile de aeronautică civilă şi caracteristicile zonelor cu servituţi aeronautice civile (zone de siguranţă, zone de protecţie, regiuni de control), precum şi condiţiile de realizare şi utilizare a diferitelor obiective în zonele respective, împreună cu restricţiile asociate.

(2) Faţă de datele/elementele prezentei reglementări, AACR poate impune cerinţe şi/sau restricţii locale suplimentare, determinate de condiţiile specifice ale terenurilor de aeronautică civilă, de procedurile de zbor instrumental şi altitudinile minime MRVA, MSA, AMA şi/sau de particularităţile funcţionale şi operaţionale ale mijloacelor CNS şi meteorologice, cu respectarea prevederilor reglementărilor specifice aplicabile.

(1) În zonele cu servituţi aeronautice civile sunt interzise, fără avizul AACR, amplasarea şi realizarea de obiective noi, precum şi desfăşurarea de activităţi care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

(2) Metodologia de emitere a avizelor AACR pentru documentaţiile tehnice aferente obiectivelor situate în zonele cu servituţi aeronautice civile se stabileşte printr-un act normativ separat.
() La emiterea avizelor de specialitate, AACR analizează documentaţiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituţi aeronautice civile în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice naţionale şi/sau internaţionale aplicabile, cu alte specificaţii tehnice şi operaţionale relevante (după caz).
(2) AACR evaluează implicaţiile/efectele noilor obiective asupra siguranţei zborului.
(3) La emiterea avizelor AACR pentru realizarea unor obiective în perimetrul terenurilor de aeronautică civilă este necesar acordul prealabil al administratorilor terenurilor respective, însoţit de o evaluare a implicaţiilor/efectelor asupra siguranţei zborului şi securităţii aeronautice.
(4) În situaţia în care solicitantul avizului optează pentru o contraexpertiză tehnică, aceasta poate fi efectuată numai de o terţă entitate autorizată/certificată/acreditată de către AACR sau o altă autoritate aeronautică naţională a unui stat UE sau OACI.
(5) Administratorii aerodromurilor şi administratorii mijloacelor CNS şi meteorologice stabilesc, în conformitate cu prevederile prezentei reglementări, la momentul certificării/recertificării, zonele cu servituţi aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor şi, respectiv, mijloacelor CNS şi meteorologice pe care le deţin/operează, furnizează documentaţiile tehnice corespunzătoare şi le promovează la AACR pentru avizare.
(6) Documentaţiile tehnice menţionate la alin. (1) trebuie elaborate de agenţi aeronautici civili specializaţi, cu respectarea prevederilor reglementărilor aeronautice aplicabile.
(7) Administratorii aerodromurilor şi administratorii mijloacelor CNS şi meteorologice vor actualiza/modifica ori de câte ori este necesar documentaţiile tehnice menţionate la alin. (1) şi le vor transmite la AACR pentru avizare.
(8) Pentru declararea zonelor cu servituţi aeronautice civile şi instituirea regimului de protecţie corespunzător, autorităţile administraţiei publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale şi zonale şi vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricţii, obligaţii, condiţii/posibilităţi de utilizare (inclusiv culturile şi lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor şi animalelor sălbatice).
(9) Planurile de urbanism generale şi zonale, incluzând zonele cu servituţi aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

Dacă zonele cu servituţi aeronautice civile se extind peste mai multe unităţi administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) şi (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autorităţile administraţiei publice locale implicate, potrivit părţii care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale şi unitatea regimului de protecţie instituit.

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

În cazul obiectivelor existente care afectează siguranţa zborului şi pentru care nu sau obţinut în prealabil, potrivit normelor legale, avizele AACR necesare, autorităţile administraţiei publice locale şi alte autorităţi/instituţii ale statului abilitate, după caz, vor întreprinde demersurile necesare pentru desfiinţarea necondiţionată a obiectivelor respective, în conformitate cu prevederile legislaţiei naţionale în vigoare.

În cazul sesizării de către organele abilitate a existenţei în zone cu servituţi aeronautice civile a unor obiective pentru care nu s-au obţinut în prealabil avizele AACR corespunzătoare, dacă AACR stabileşte, pe baza unor studii aeronautice asumate de agenţi aeronautici autorizaţi de AACR (de exemplu: furnizori servicii proiectare proceduri de zbor instrumental recunoscuţi de către AACR, în cazul protecţiei procedurilor de zbor instrumental sau altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA), că obiectivele respective nu afectează siguranţa zborului, se pot solicita şi obţine 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 autorităţile administraţiei publice locale implicate şi în conformitate cu prevederile legislaţiei naţionale în vigoare, măsurile necesare pentru respectarea condiţiilor de siguranţă a zborului.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

În interesul siguranţei zborului, în zonele cu servituţi 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) şi amenajări diverse (inclusiv împrejmuiri, parapete antizgomot);
c) instalaţii aeroportuare diverse, inclusiv stâlpii pentru iluminatul platformei;
d) instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
e) modernizare şi/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
f) alte obiective cu destinaţie aeronautică sau conexă.

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

g) clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depăşesc înălţimea admisibilă;
h) construcţii sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereţi şi/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
i) construcţii, structuri diverse care nu depăşesc înălţimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigaţia aeriană;
j) pasaje rutiere supraînălţate;
k) obiective care atrag şi favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
l) staţii radio (radiodifuziune, TV);
m) staţii de comunicaţii (telefonie celulară, radiorelee, translatori; activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor CNS sau meteorologice (acţionări electrice de forţă, sudură electrică);
n) activităţi/surse potenţiale de incendiu, explozie (staţii de alimentare şi/sau depozite de combustibili, aplicaţii 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, înălţare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
p) instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice; modernizare şi/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
q) deschidere, dezvoltare şi/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
r) trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
s) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

4.4.3. **În Zona III**:

a) clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depăşesc înălţimea admisibilă;
b) construcţii, structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depăşesc înălţimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigaţia aeriană;
c) obiective care atrag şi favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
d) staţii radio (radiodifuziune, TV);
e) staţii de comunicaţii (telefonie celulară, radiorelee, translatori);
f) activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor CNS (acţionări electrice de forţă, sudură electrică);

g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
h) instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
i) trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

4.4.4. În Zona IV:
a) clădiri (locuinţe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depăşesc înălţimea admisibilă;
b) construcţii, structuri diverse (piloni, coşuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depăşesc înălţimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigaţia aeriană;
c) obiective care atrag şi favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
d) staţii radio (radiodifuziune, TV);
e) staţii de comunicaţii (telefonie celulară, radiorelee, translatori);
f) activităţi/surse producătoare de perturbaţii în funcţionarea mijloacelor CNS (acţionări electrice de forţă, sudură electrică);
g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
h) instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
i) trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.
În interesul siguranţei zborului, în zonele cu servituţi aeronautice civile asociate heliporturilor de suprafaţă şi heliporturilor în terasă(Aeroportul Oradea are un helipad care se supune restricţiilor conform Zonelor II,III şi IV), în particular zonele de urcare la decolare/apropiere şi de tranziţie, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, pentru:

- instalaţii şi amenajări de heliport diverse;
- modernizare şi/sau dezvoltare de heliport;
- obiective care depăşesc înălţimea admisibilă;
- obiective care nu depăşesc înălţimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigaţia aeriană;
- obiective care produc fum ori ceaţă artificială;
- obiective care generează turbulenţe/curenţi de aer;
- trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
- deschidere de heliporturi, terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
- activităţi/surse potenţiale de incendiu, explozie (staţii de alimentare şi/ sau depozite de combustibili, aplicaţii 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, înălţare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranţa zborului.

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

- obstacole cu înălţimi egale sau mai mari de 100,0 m faţă de cota terenului;

- construcţii/structuri izolate (piloni, coşuri de fum, sonde) care nu depăşesc înălţimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;
- trasee pentru autostrăzi/şosele naţionale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, reţele de radiorelee;
- deschidere, dezvoltare aerodromuri/aeroporturi/heliporturi; sau modernizare
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviaţie generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS şi meteorologice;
- alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigaţia aeriană şi/sau pot afecta siguranţa zborului

Articolul 22. Amplasare fata de fâşia de protectie de stat

Nu este cazul.

Articolul 23. Amplasare fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public şi domeniul privat.
Amplasarea clădirilor faţă de aliniament se va realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism şi a legislaţiei rutiere în vigoare.
Clădirile vor fi amplasate pe aliniament sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- în zonele construite compact, construcţiile se vor amplasa obligatoriu la alinierea clădirilor existente;
- în zonele în curs de constituire sau pe terenuri libere, amplasarea se va face:
  - pe aliniament, atunci când frontul construit existent coincide cu limita proprietăţii către stradă;
  - retras faţă de aliniament, cu condiţia respectării coerenţei şi caracterului fronturilor stradale;

În cazul retragerii faţă de aliniament, aceasta se va realiza cu respectarea distanţelor minime prevăzute de legislaţia în vigoare privind regimul drumurilor, respectiv:

- minimum 13 m de la ax pentru drumurile naţionale;
- minimum 12 m de la ax pentru drumurile judeţene;
- minimum 10 m de la ax pentru drumurile comunale.

În cazul parcelelor de colţ, construcţiile se vor alinia, de regulă, faţă de ambele aliniamente.
Depăşirile locale ale alinierii sunt admise în următoarele condiţii:

- balcoanele, bovindourile sau terasele pot depăşi aliniamentul cu maximum 1,20 m;
- aceste elemente vor respecta o înălţime minimă de 3,50 m faţă de cota terenului amenajat şi o distanţă minimă de 2,00 m faţă de limitele laterale ale parcelei.

Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor.

Articolul 25. Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:
   a. distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
   b. distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
   c. distanţele minime prevăzute de Ordinul MS nr. 994/2018 pentru modificarea şi completarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

(2) Astfel.:
   - În cazul construcţiilor independente picătura streşinii trebuie să cadă pe terenul proprietarului care construieşte
   - **În zonele de locuit** distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei trebuie să fie **jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte – H/2, dar nu mai puţin de 2m** – pentru a nu permite vederea către vecin.
   - Distanţele se reduc la **0,60** m în cazul faţadelor fără goluri.
   - **În zonele de producţie**, construcţiile se retrag faţă de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puţin de **4,0 m**.

- Se vor lua măsuri de protecție față de funcțiunile de locuire prin amplasare, orientare, tratarea limitelor de proprietate, perdele vegetale și limitarea activităților generatoare de disconfort. Pentru activitățile cu impact redus (comerț, birouri, servicii), distanțele se stabilesc conform Codului Civil și normelor sanitare. Pentru activități cu potențial de disconfort se pot impune distanțe de protecție stabilite prin documentația de urbanism sau prin studii de specialitate.
- 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 calcane 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 celc 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 profesioniste sau voluntare pentru situații de urgență și anume:

-se va sigura 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 mobilir 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 funcţionale din extravilan care sunt în vecinătatea drumului de interes naţional se realizează numai prin drumuri colectoare,** în condiţiile stabilite de administratorul drumului.

Articolul 27. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea drumurilor majore se vor introduce piste pentru biciclişti cu sens dublu având lăţimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecţie. Se recomandă separarea fizică

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru biciclişti vor fi comune cu cele pentru vehicule.

(6) **Trecerea (servitutea de trecere)** trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puţină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

CAPITOLUL VI. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Articolul 28. Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi sau ale furnizorilor de utilităţi este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor va putea fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

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

(4) În sensul prezentului articol, prin soluţii de echipare edilitară în sistem individual se înţelege asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

(6) La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ţine seama de condiţiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacităţii sau înlocuirea reţelelor de apă-canal.

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor 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 spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

Articolul 29. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitara existenta

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administraţiei publice locale, pentru locuinţe

individuale, în următoarele condiţii:

(a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

(b) beneficiarul se obligă să se racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de condiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

Articolul 30. Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanţa de către administraţia publică, furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Planul Urbanistic General.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

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

(6) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

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

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

(9) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(10) De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

- realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului
- beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alineatului 2 cu avizul organelor administraţiei publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publică asupra rețelelor 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.

REȚELE EDILITARE DIN ZONA PROTEJATA A MONUMENTELOR ISTORICE

Interventiile de amenjajare, modernizare, precum si traselele noi de rețele edilitare si utilitare (apa canal, pluviala, electricitate telecomunicatii, incalzire, climatizare) se vor face pe bază de proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor. Toate aceste trasee se vor realiza subteran sau pozate sub tencuiala. Se vor elimina traseele supraterane, stalpii si consolele din zona protejata.

Articolul 31. Proprietatea publica 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 rețelelor 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 situatia 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 amplasata și construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare și sa asigure accesibilitatea In situatia în care constructia fântânii nu asigură protectia apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, coteţe etc.

Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

Peretii fântânii vor fi construiti din material rezistent și impermeabil: ciment, caramida, piatra, tuburi din beton și vor fi prevazuti 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 sa aibă capac, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitaţiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie sa se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : găleată proprie sau pompă.

In jurul fântânii va exista un perimetru de protectie, în pantă, cimentat sau pavat.

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

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

Statii de epurare a apelor reziduale menajere: 300 m raza de protectie sanitara conform art, 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micsora, în urma Studiilor de Impact și Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului și Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăriri Apelor;

Colectarea și indepartarea reziduurilor lichide

Indepartarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); în lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile 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).

Indepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau rezervoare vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuință ; vidanjul se va descarca în cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

CAPITOLUL VII. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Articolul 32. Parcelarea

(1) **Parcela** este suprafața de teren situata intr-o unitate administrativ-teritoriala pe un amplasament bine stabilit, avand o singura categorie de folosinta și apartinand unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcela poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscala este o portiune a parcelei avand aceeasi clasificare calitativa.

(2) **Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în mai multe 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 lotizarea 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 și respectiv de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandat 600mp)
- 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 (**raportul dintre lățimea la stradă și adâncimea parcelei va fi stabilit astfel încât să permită utilizarea eficientă a terenului și amplasarea construcțiilor în condiții urbanistice corespunzătoare, adâncimea parcelei neputând depăși, de regulă, de trei ori lățimea acesteia la aliniament (raport maxim 1:3), în conformitate cu prevederile art. 30 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.**

(6) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate precizate în aliniatul precedent, aceasta se poate considera construibilănumai 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 intocmi si 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 33. Inaltimea constructiilor

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 asmenea, 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) Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5m pentru spatii comerciale.

(8) Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii 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 34. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei – aşa cum este el descris în Secţiunea 1 a fiecărei UTR – şi peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

(4) Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbană.

(5) **Este interzisa** autorizarea executarii constructii care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

(6) Aspectul exterior al construcţiilor determină specificul unei zone sau a unei localităţi şi influenţează calitatea peisajului. **În scopul respectării specificului consacrat al peisajului rural şi evitării degradării spaţiului public**, se va urmări armonizarea aspectului exterior al construcţiilor noi cu a celor existente, prin:

- Conformarea construcţiei – volumetria clădirii, forma şi panta acoperişului, evitarea elementelor fără rol funcţionale şi a ornamentelor în exces
- Folosirea pentru finisaje exterioare (invelitoare, pereţi, tâmplărie) a unor materiale de construcţii adecvate funcţiunii, consacrate în mediul rural şi evitarea materialelor care dăunează sănătăţii (azbociment, zgură)
- Armonizarea culorilor cu aspectul general al zonei, evitarea culorilor saturate, ţipătoare
- Asigurarea unui raport plin-gol apropiat de cel predominant în zonă.
- Realizarea împrejmuirilor din materiale şi în sisteme tradiţionale, evitarea ornamentelor în exces

VOLUMETRIE

(1).Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei şi a volumetriei existente în zonă. Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streşinile şi coamele orizontale. Nu se admit forme şi pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streşinile vor fi moderate (40 – 60 cm), inclusiv în jurul tâmplăriei sau în zona de intrare. La intersecţia cu frontonul, streaşina va avea 30 – 45 cm, pentru a proteja zidăria din piatră sau lemnul folosit la placarea frontonului. În funcţie de tipul de invelitoare, panta recomandată este între 30 şi 45 de grade pentru ţigla ceramică şi maximum 60 de grade pentru invelitorile din paie sau stuf, ţinând cont de specificul local. Se pot realiza balcoane sau terase, cu condiţia ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic şi volumetric în ansamblul gospodăriei. Se va păstra şi prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot. Se recomandă ca înălţimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depăşită de cea a clădirilor anexe, excepţie putând face doar şurile, care, în mod tradiţional, erau adesea mai mari şi mai înalte decât casa propriu zisă. Clădirile nou construite nu vor depăşi, ca înălţime la coamă, clădirile principale de pe parcelă." [2] *Sursa: Ghidul de arhitectură pentru integrare în specificul local din mediu rural. Zona Câmpia şi Dealurile Crişanei şi Sătmarului Elaborat de ordinul arhitecţilor din România*

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

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălţime şi volumul caracterizează construcţia. 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 construcţii 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 construcţii precedate de desfiinţarea de construcţii existente se va impune respectarea pentru noua construcţie a indicilor stabiliţi prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desfiinţare.

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.

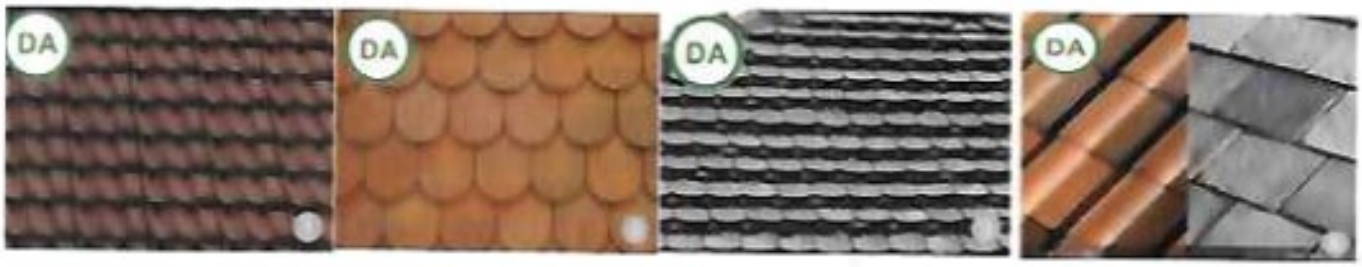
IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

(4) Este interzisa 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, coloniță, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, 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 neadevcate zonei

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026

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

(8) In 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 șiță/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 și aspectul general al acoperișului.

-luminatoarele și ferestrele montante 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

finisări 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 asemnănătoare modelelor identificate ca fiind reprezentante ale specificului local, de formă dreptunghiulară cu raportul lățime/înălțime între ½ și 2/3.

Volumetria simplă, cu raportul dintre fațada principală (de la stradă) și cea secundara de cel puțin 2/3.

CAPITOLUL VIII. Reguli cu privire la amplasarea pe parcela, spatii verzi si imprejmuiri

Articolul 35. 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 spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de către Consiliului Local al Comunei Santandrei, conform legii.

PARCĂRI ECOLOGICE

-Parcările 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 parcărilor 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 36. Spatii verzi si plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și

de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de referinţă. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înţelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervenţiile asupra vegetaţiei din zonele de protecţie a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJC Bihor.

(4) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiţii:

(a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice
(b) arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m
(c) arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
(d) distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,5 m

(5) Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi in localităţi, program aprobat prin Legea 343/2007

(6) Toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

(7) Este interzisă schimbarea destinaţiei terenurilor amenajate ca spaţii verzi şi/sau

prevăzute ca atare în documentaţiile de urbanism, reducerea suprafeţelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.

Nu se permite micsorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.

Articolul 37. Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite păstrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al clădirilor.

(3) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

(4) **Amplasarea împrejmuirilor faţă de proprietăţile învecinate se va realiza:**
a) pe limita comună de proprietate, în baza acordului notarial al proprietarilor vecini;
b) integral pe proprietatea beneficiarului, adiacent limitei de proprietate, fără afectarea proprietăţii vecine sau a construcţiilor existente, în cazul în care nu există acordul proprietarului vecin.

CAPITOLUL IX. Intrarea in vigoare si reglementarea situatiilor tranzitorii

Articolul 38. Intrarea in vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte şi devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Santandrei.

(2) Prezenta documentaţie abrogă înlocuieşte Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Santandrei – 2006.

Articolul 39. Reglementarea situatiilor 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 şi 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) Autorizaţiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizaţiei. I

(4) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) şi Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament şi 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 suprafaţa în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Prin excepţie de la prevederile alineatelor(4), reglementările privind servituţile de utilitate publică şi alte restricţii instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

Articolul 40. Etapizarea dezvoltarii conform PUG

(1) Datorită importanţei 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 şi 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, situate în intravilanul existent sau în zonele cu caracter urban consolidat, **unde infrastructura tehnico-edilitară este existentă ori se află în proximitatea imediată, la o distanță de maximum 150 m.**

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, ulterior finalizării Etapei 1, și include zonele neconstruite propuse pentru dezvoltare, situate în intravilanul propus sau în zone de extindere a intravilanului, care necesită extinderea infrastructurii tehnico-edilitare pe distanțe mai mari de 150 m.
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 **reincadrarea 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 incadrate 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 de introduce în PUG :

1. Impunerea funcțiunilor complementare minime:

Dezvoltarea rezidențială va fi condiționată 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);
- **Se va asigura un procent minim de 10% din suprafața terenului destinat funcțiunilor publice și dotărilor colective (spații verzi, locuri de joacă, servicii, echipamente publice)**

2. Zonificare funcțională cu mixitate controlată

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

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

3. Fazarea dezvoltării (etapizare condiționată) în PUZ :

Dezvoltarea etapizată a zonelor reglementate prin PUZ poate fi condiționată de:

- realizarea serviciilor și dotărilor publice aferente primei etape;
- asigurarea unui procent minim de spații verzi amenajate;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a circulațiilor aferente.

Exemplu: autorizarea etapelor ulterioare de dezvoltare poate fi condiționată de realizarea grădiniței și a minimum 50% din suprafața spațiilor verzi propuse.

Nota: Suprafețele rezervate funcțiunilor publice pot fi reorganizate în cadrul aceleiași documentații de urbanism, cu condiția păstrării procentului minim stabilit, a accesibilității și a funcțiunii propuse.

PARTEA III: PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

Articolul 41. Zone si subzone functionale

Zonele funcționale și împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) sunt evidențiate în planșa de reglementări urbanistice privind delimitarea UTR-urilor, parte integrantă a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism.

Zone funcționale

Zone de locuit

Lr – Zonă de locuințe individuale de tip rural

Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, cu anexe gospodărești și grădini cultivate, cu regim redus de înălțime (P+P+E/M), dezvoltate în parcelar tradițional de tip rural.

Lu – Zonă de locuințe individuale de tip urban

Locuințe individuale cu dotări complementare și regim mic de înălțime (P+P+1/M), dezvoltate pe un parcelar de tip urban, prin PUZuri după aprobarea prezentului PUG

Lua – Zonă de locuințe individuale realizate anterior PUG

Zone cu locuințe individuale cu dotări complementare și regim mic de înălțime (P+P+1/M), dezvoltate pe un parcelar de tip urban rezultat din dezmembrări sau lotizări anterioare aprobării prezentului PUG.

Lc – Zonă de locuințe colective

Locuințe colective dispuse în ansambluri sau cvartale, cu regim redus sau mediu de înălțime.

Linf – Subzone de locuire informală

Zone ocupate de locuințe realizate informal, pentru care sunt necesare măsuri de reglementare urbanistică și integrare în structura urbană.

Zone mixte
M – Zonă mixtă de locuire și servicii
Zone în care funcțiunea predominantă de locuire este intercalată cu funcțiuni de servicii, comerț sau activități compatibile cu locuirea.

Zone pentru instituții și servicii
IS – Zonă instituții publice și servicii
Subzone sau unități izolate destinate instituțiilor publice, serviciilor și echipamentelor publice.
Subzonele pot include:

- Ia – instituții administrative
- Ie – instituții de învățământ și educație
- Im – instituții medicale și de asistență socială
- Ic – instituții culturale
- Ict – instituții de cult și funcțiuni complementare

Zone pentru activități economice
ET – Zonă pentru activități economice terțiare
Zone destinate activităților economice din sectorul serviciilor.
UID – Zonă unități industriale și depozitare
Unități de producție industrială, depozitare și activități economice compatibile.
UA – Zonă unități agro-zootehnice
Zone destinate activităților industriale, depozitării și activităților agro-zootehnice.

Zone verzi
V – Zonă spații verzi amenajate și de protecție
Subzone:

- V1 – spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri)
- V2 – spații verzi pentru sport și agrement
- V3 –spații verzi de protecție și spații libere aferente domeniului public

Zone pentru gospodărire comunală
GC – Zonă gospodărire comunală
Zone destinate echipamentelor și dotărilor de gospodărire comunală, inclusiv cimitire.
Zone pentru echipamente tehnico-edilitare
TE – Zonă construcții tehnico-edilitare
Construcții și instalații aferente rețelelor de utilități publice (stații de epurare, stații de pompare, instalații energetice etc.).
Zone pentru căi de comunicație
CCR – Zonă căi de comunicație rutieră
Zone aferente infrastructurii rutiere, incluzând drumuri, străzi, ulițe și amenajările aferente.
CCF – Zonă căi de comunicație feroviară
Zone aferente infrastructurii feroviare și amenajărilor aferente.
Zone cu destinație specială
DS – Zonă cu destinație specială
Zone ocupate de obiective cu destinație specială aflate în administrarea instituțiilor statului.

Zone de protecție
ZM – zonă monument istoric
ZPM – zonă de protecție a monumentelor istorice

ZA – zonă sit arheologic
ZPA – zonă de protecție a siturilor arheologice
ZTH – zonă de protecție a cursurilor de apă
ZTE – zonă de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
ZCR – zonă de protecție a infrastructurii rutiere
ZCF – zonă de protecție a infrastructurii feroviare
ZS – zonă de protecție sanitară
Zone cu regim special
ZIC – zonă cu interdicție temporară de construire
ZNP – zonă naturală protejată
Exemple:

- Sit Natura 2000 ROSCI0104 – Lunca Inferioară a Crișului Repede
- Sit Natura 2000 ROSPA0103 – Valea Alceului

OCUPAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN
Terenurile situate în extravilanul unității administrativ-teritoriale sunt încadrate în următoarele categorii:
TA – Terenuri agricole
Terenuri destinate activităților agricole, inclusiv terenuri arabile, pășuni, fânețe, livezi și vii.
TF – Terenuri forestiere sau cu vegetație forestieră
Terenuri ocupate de păduri sau vegetație forestieră, precum și terenuri destinate împăduririi.
TH – Terenuri aflate permanent sub ape
Cursuri de apă, canale, lacuri și alte suprafețe acvatice permanente.
TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație
Terenuri aferente infrastructurii de transport rutier și feroviar situate în extravilan.
TN – Terenuri neproductive
Terenuri care nu pot fi utilizate pentru activități agricole sau forestiere, cum ar fi terenuri degradate, stâncoase sau afectate de procese naturale.
ZA – Zone de situri arheologice cu zonele lor de protecție
Zone instituite pentru protejarea siturilor arheologice și a patrimoniului arheologic, conform legislației în vigoare.

Reglementări generale pentru extravilan
Terenurile situate în extravilan sunt destinate în principal activităților agricole, forestiere, gospodăririi apelor, infrastructurii de transport și altor funcțiuni specifice stabilite prin legislația în vigoare.
Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se realizează cu respectarea prevederilor legislației specifice privind utilizarea terenurilor agricole și forestiere, a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, precum și în urma obținerii tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.
Construirea în extravilan este permisă numai pentru lucrări și funcțiuni care, prin natura lor, nu pot fi amplasate în intravilan sau care sunt necesare exploatării agricole, infrastructurii tehnice ori altor activități reglementate prin acte normative specifice.

Cod subzona	Tip subzona
IS	Zonă instituții publice
Lr, Lu, Lua, Linf	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
M	Zonă mixtă
UID, UID_PUZ	Zonă unități industriale și de depozitare
UA	Zonă unități agrozootehnice
ET	Zonă activitati economice tertiale
V1	Zona spatii plantate publice cu acces nelimitat, parcuri
V2	Zonă spații verzi, sport și agrement
V3	Zonă spații verzi de protecție și spații libere.

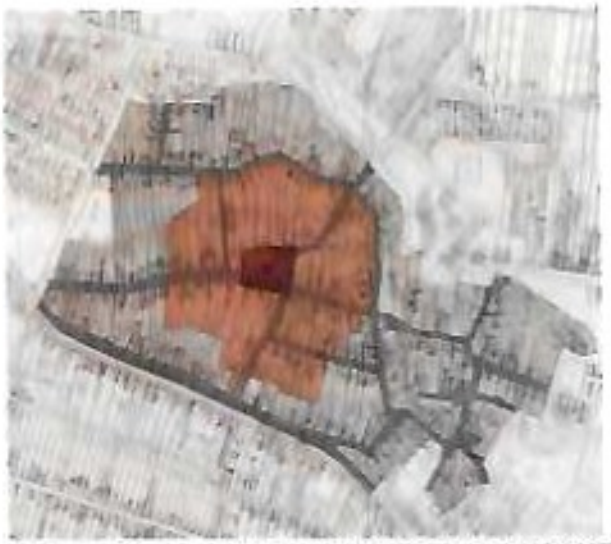
DS	Zonă cu destinație specială
GC	Zonă gospodăni comunale
TE	Echipare tehnico-edilitară
TA	Terenuri agricole
TH	Zonă aflată permanent sub ape
CCR	Căi de comunicație rutieră
CCF	Căi de comunicație feroviară
TN	Zonă terenuri neproductive
ZPM	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice
ZRI	Zonă de risc natural – inundații
ZPA	Zonă de protecție a cursurilor de apă
ZTE	Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare
ZCF	Zonă de protecție și siguranță a căilor ferate
ZCR	Zonă de protecție și siguranță a drumurilor
AAC	Zonă de servitute aeronautică
ZS	Zonă de protecție sanitară
ZIC	Zonă cu interdicție temporară de construire
ZL	Zonă de reglementări sau restricții suplimentare

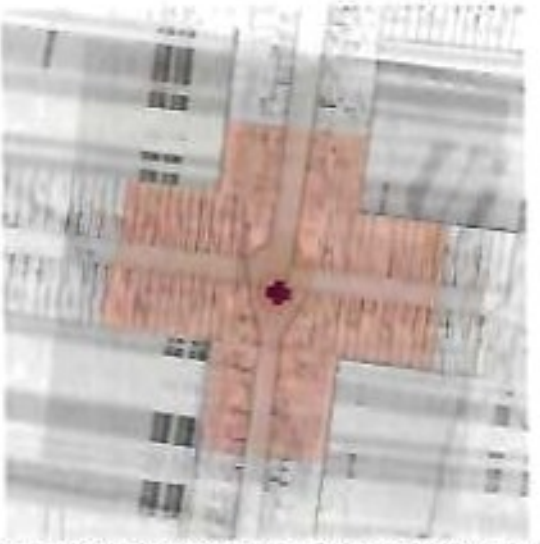
Fiecare UTR este caracterizat prin funcțiunea dominantă, indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime și regulile de ocupare a terenului, stabilite în capitolele următoare ale regulamentului.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AL NR. 1 DIN 26.06.2020
ARHITECT ŞEF

ZCP1 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATA SANTANDREI

ZCP2 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATA PALOTA





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

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei

Zonele construite protejate si zonele de protecţie a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate istorică pentru UAT comuna Santandrei. Ea menţine în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar şi clădiri cu valoare arhitecturale sau ambientală care susţin cadrul construit al unui centru omogen). Zona de protecţie a monumentelor istorice (ZP) - ZP1 – Subzona de protecţie a Bisericii **greco catolica Sfintii Arhanghei Mihail si Gavril** din zona centrală sat Santandrei - ZP2 – Subzona de protecţie a Bisericii **Biserica romano-ratolică Sf. Anton de Padova Gavril** sat Palota.

Zonele conţin elemente aflate la ora actuală în LMI precum şi cele propuse a fi incluse în LMI prin studiul istoric aferent PUG.

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

ZIR 1 - Zona Istorica de referinta – Biserica greco catolica Sfintii Arhanghei Mihail si Gavril este un **monument istoric**, construit în anul **1782**, cu lucrări de reparaţii importante în **1906** şi **1952**

Perimetrul cuprins în **zona de protecţie a monumentului** cuprinde parcelele din cvartalul în care este amplasată construcţia şi cele de pe partea opusă străzilor perimetrale.

Zona este cuprinsă în unitatea teritorială de referinţă **UTR1-Santandrei.** Structura funcţională este omogenă, zona fiind destinată preponderent locuirii. Clădirile, edificate pe un parcelar istoric, au regim de aliniere izolat, regim de înălţime parter şi 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 localitatii Santandrei, sunt amplasate următoarele monumente istorice, existente ca monument în categoria B sau propuse spre includere în LMI prin prezenta documentaţie, ele fiind identificate grafic şi în partea desenata a proiectului:

BH-II-m-B-01123- **Biserica Greco-Catolică Sfintii Arhangheli Mihai si 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 edificata in anul 1887.

ZIR 2 - Zona Istorica de referinta – 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 cladire de locuinte 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 intreagă – 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 intreg imobilul/corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări, înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.
Nu se admit lucrări de reabilitare care vizeaza 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 unui proiect de specialitate, prioritară fiind asigurarea armonizării elementului natural cu cadrul construit.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 26.04.2020

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, Pețel, 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 pînă 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, Ict	Parcela aferentă bisericii monument istoric și imobilul învecinat
Lr	Subzona de locuit înconjurătoare
S	Subzona de servicii,
ZPP	Zona de protectie a peisajului - traseul Pârâului Peța

ZRS_ZN Subzona terenuri agicole in intavilan Palota -Zona needificabila - rezervată pentru activități de grădinărit, 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 aceastea 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 supraterane 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, si studiul istoric arhitectural la PUG).
Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile (fațade, calcane, acoperișuri, terase) sau pe împrejmuiri.
Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau agresive în context.
Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc 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 nedificabilă - rezervată pentru activități de grădinărit, pomicultură, amenajări exterioare, etc.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Se menține parcelarul existent.
Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, 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 Sătmarului"
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 construita protejata 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 construita protejata 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 servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru: - Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlaturarea 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 plantații, pavimente, împrejmuiri, 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 arhitecturala / ambientală Se menţin 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 şi se propun pe baza unor proiecte de specialitate. Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calităţi arhitecturale / ambientale sunt permise şi adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăşi 12 mp suprafaţa construită la sol şi care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice şi stilistice ale clădirilor.
În cazul în care extinderile depăşesc valorile menţionate anterior, se va solicita PUD, în scopul integrării soluţiei 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 construcţii, respectând dispoziţiile prezentului regulament. Înlocuirea lor se va face prin construcţii cu aceeaşi amprentă la sol sau cu construcţii care pot modifica suprafaţa construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susţin continuitatea si coerenţa spaţială, general aplicabile în zonă.
Se admit şi extinderi ale acestor construcţii existente, având ca obiect realizarea unor condiţii corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafaţă construită la sol de maximum 25 % din suprafaţa clădirii existente, dar nu mai mult de 30 mp şi sub rezerva aplicării, în special a reglementărilor privind aspectul exterior. În cazul în care extinderile depăşesc valorile menţionate anterior, se va solicita PUD, în scopul integrării soluţiei propuse în tipologia specificului local.
Clădirile sau părţile de clădiri existente a căror demolare este posibilă şi/sau necesară cu ocazia unor operaţiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri şi nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătăţire a confortului.

In cazul **anexelor gospodăreşti**, suprafaţa la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafaţa locuinţei deservite (se vor utiliza ca model suprafeţele tradiţionale existente în satele comunei ale acestor anexe).

Art.6. Orientarea faţă de punctele cardinale

La amplasarea şi orientarea clădirilor de locuit se vor asigura condiţii de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 privind normele de igienă şi sănătate publică. Durata minimă de însorire va fi de minimum 1½ ore la solstiţiul de iarnă (22 decembrie).
Construcţiile bisericeşti se amplasează conform cerinţelor cultului.

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 traditional de ocupare a parcelei: corpuri simple, dreptunghiulare, liniare, care mobilează limitele stradale ale parcelelor.
Toate construcţiile vor fi dispuse la stradă (alinierea construcţiilor va coincide cu aliniamentul), cu faţada pe limita de proprietate către domeniul public.

Art.8. Amplasarea clădirilor faţă 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) şi 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 Sâtmarului"

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

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 acestă 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 Sâtmarului"

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 biciclişti 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 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 Sâtmarului".

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 decat 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 volumetrii, 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 Sâtmarului"

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 golurilor și tâmplăriilor originale. Modificări la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Bihor. In 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 placărilor netradiționale (ex. Placări cu polistiren, cu piatră artificială, gresie si 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 arhitecturala sau ambientale 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 relevat 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 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.
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. Spații libere și spații plantate

ZRS–ZN Se menține - se rezervată pentru activități de grădinărit, pomicultură, amenajări exterioare.
În cazul intervențiilor asupra parcelelor 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;
Curțile 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, amplsarea 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 Cânepă
- Sântandrei – fostul CAP / fosta grădină CAP / grajduri CAP
- Sântandrei – Podul Moii
- Sântandrei – Pepinieră și Broscărie
- Sântandrei – La Râturi
- Sântandrei – Râturi II

- Sântandrei – Lanul Botului
- Sântandrei – Deschesa
- 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 subacvatice, excavări, exploatări 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 înţelege mai bine o înregistrare anterioară a acelui patrimoniu (realizată prin evaluare teoretică sau de teren), de a analiza şi interpreta rezultatele şi 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 ameninţare specifică la adresa patrimoniului arheologic;
- ca parte a unui Studiu de Impact asupra Mediului;
- ca răspuns la o viitoare intervenţie asupra solului care reprezintă o ameninţare la adresa potenţialului arheologic a unei zone delimitate sau a unui sit arheologic;
- ca parte a unui proces de amenajare a teritoriului (în cadrul legal stabilit de documentaţiile de urbanism naţionale, regionale, locale şi/sau în stadiul elaborării acestora);
- în cazul unor procese naturale care pun în evidenţă bunuri de patrimoniu arheologic;
- ca urmarea a unor acţiuni umane, altele decât cercetarea arheologică, cum ar fi: lucrări de construcţii, lucrări de prospecţiuni geologice, inclusiv teledetecţie, lucrări agricole, precum şi alte tipuri de lucrări şi cercetări efectuate subteran sau subacvatic;
- ca urmare a lucrărilor de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicaţie, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane şi subacvatice, excavări, exploatări de cariere, construcţia de reţele magistrale, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii, amplasarea de relee şi antene de telecomunicaţii, lucrări de cercetare şi de prospectare a terenurilor
- foraje şi excavări – necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor şi a sondelor de gaze şi petrol, precum şi alte lucrări; - în cazul necesităţii elaborării de planuri de dezvoltare iniţiate la nivel privat, local, regional, naţional sau internaţional.

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

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

Evaluarea de teren este operaţiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă şi / sau intruzivă ce are drept scop determinarea prezenţei sau absenţei materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată.

În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren defineşte distribuţia lor spaţială, caracterul lor şi starea de conservare, permiţând o apreciere a valorii lor pe plan local, judeţean, regional, naţional sau internaţional. 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 intervenţie asupra unui teren delimitat topografic sau într-un sit arheologic. Pe baza sa pot fi luate decizii importante asupra strategiilor aplicabile şi în privinţa gestionării patrimoniului mobil şi imobil, inclusiv prin motivarea necesităţii unei intervenţii 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. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

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

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

Majoritatea instituţiilor şi serviciilor de importanţă publică sunt amplasate în zonele centrale ale localităţilor. Aceste zone au un caracter mixt, **preponderentă fiind locuirea.**

Unităţile dispersate – clădiri monofuncţionale izolate de instituţii publice şi servicii – se regăsesc în zonele adiacente arterelor majore de circulaţie sau inserate în zonele preponderent rezidenţiale.

Reabilitarea şi modernizarea spaţiului public vor fi posibile doar cu implicarea directă, în echipa de design şi proiectare, a unui specialist cu drept de semnătură RUR/OAR. În procesul de proiectare se va urmări ameliorarea imaginii localităţilor în concordanţă cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

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

În zonele reamenajate sau în cele unde se creează noi spaţii publice, toate reţelele edilitare, inclusiv cablurile electrice şi de telecomunicaţii, vor fi introduse în subteran.

Categorii de intervenţie – Restricţii specifice

Ţinând cont de situaţiile atipice generate de dispersarea funcţiunilor reprezentative şi a serviciilor de interes general pe teritoriu, precum şi de neregularitatea parcelarului, se recomandă următoarele:

În caz de restructurare integrală sau parţială a unei parcele, intervenţiile vor fi reglementate prin PUZ (sau PUD – în cazul în care se modifică poziţia clădiri, dar se menţine funcţiunea iniţială şi se respectă celelalte prevederi ale RLU) şi vor avea în vedere asigurarea coerenţei dezvoltării şi **ridicarea gradului de finisare urbană**. Nu se admit

intervenţii (reparaţii capitale, extinderi etc) care permanentizează corpurile parazitare sau construcţiile care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament. Limita minimă de studiu pentru PUZ este cvartalul.

În cazul construcţiilor 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 construcţie.

Pentru unităţile care necesită protecţie specială (unităţi sanitare, creşe, grădiniţe, şcoli) se vor asigura condiţii corespunzătoare de protecţie faţă de sursele de poluare, zgomot şi trafic intens, prin amplasare, retrageri, spaţii verzi de protecţie şi măsuri de conformare la normele sanitare în vigoare.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se ţină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deşeuri sau alte surse potenţiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanţelor legale faţă de limita proprietăţilor şi zonele de protecţie sanitară, cât şi a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) şi art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploataţiilor agricole."

Planurile urbanistice de rang inferior (PUZ sau PUD – după caz) vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, configurare şi echipare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

IS – instituţii, servicii şi echipamente publice

Ia – instituţii cu funcţiuni administrative – sediu primărie, sedii ale altor instituţii publice

If – instituţii financiar - bancare

Ie – instituţii de învăţământ, educaţie, cercetare

Im – instituţii/servicii de sănătate şi asistenţă socială

Ic – instituţii de cultură

Ict – instituţii de culte - lăcaşuri de cult sau funcţiuni privind administraţia bisericească şi funcţiuni complemenatre (case parohiale, centre educaţionale, centre de asistenţă 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 şi alimentaţie publică

Sp – alte servicii profesionale sau tehnice, colective sau personale

L – Locuinţe individuale/colective cu regim redus de înălţime (P+1+M; P+2)

V – Spaţii verzi

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

Art.2. Utilizări permise cu condiţionări

Sunt permise conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:

să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, între aliniament şi limita de implantare a construcţiei - parcajele, sau în spatele construcţiei dedicate funcţiunii de bază – garajele/parcajele)

accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Reţele şi construcţii aferente infrastructurii de utilităţi, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Instalaţiile exterioare (climatizare, încălzire, pompe de căldură etc.) sunt permise cu condiţia ca, în funcţionare, să nu genereze zgomot perceptibil la nivelul ferestrelor vecinilor şi să nu fie vizibile din spaţiul public.

Ie,Im, Ict Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea locuinţei nr. 114/1996,republicată, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
Clădiri de cazare (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate ale instituţiilor de învăţământ, cercetare şi unităţi de producţie, cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora.
Pentru lăcaşurile de cult ortodoxe se va asigura spaţiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioşi; la celelalte culte se vor respecta cerinţele specifice acestora

Art.3. Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea construcţiilor destinate:
Industrii sau servicii poluante;
staţii de întreţinere auto;
comerţ şi depozitare en-gros;
ferme agrozootehnice, abatoare;
grajduri şi altele asemenea pentru animale.
relee de emisie pentru telecomunicaţii, pe sol sau pe clădiri;
parcaje pentru staţionarea autovehiculelor în spaţiul verde existent;
Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituţiilor sau serviciilor de interes public.
Amplasarea de amenajări în spaţiul public (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcţiunile 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) şi cu acces carosabil şi pietonal limitat la servitute, alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentaţie de urbanism avizată şi aprobată.
Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor. Construcţii provizorii de orice natură.
Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.
Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.
Reparaţia 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 - faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.
Activităţile de creştere a animalelor, sunt interzise dacă, prin natura lor, pot genera disconfort vizual, fonic sau olfactiv pentru parcelele învecinate.

Art.4. Interdicţii temporare:

În zonele construite protejate sau în cazul restructurării / refuncţionalizării unor parcele, până la elaborarea şi aprobarea, în condiţiile legii, a planurilor urbanistice zonale.
Pe terenurile neconstruite, până la elaborarea şi aprobarea, în condiţiile legii, a unor **planuri urbanistice de detaliu**.
Pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecţie.
În perimetrele siturilor arheologice, până la obţinerea avizului DJC BIHOR.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

În funcţie de necesităţi, pentru construcţii noi sau pentru extinderea instituţiilor şi sevicilor existente, se admite comasarea cu parcele învecinate (dobândite prin concesionare sau cumpărare), parcela rezultată fiind inclusă în această subzonă. Operaţiunile de comasare se vor face, obligatoriu, pe baza unui plan urbanistic zonal.
Se consideră construibile parcelele aparţinând ţesutului parcelar tradiţional care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- 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 suprafaţa parcelei de minim 400 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Atât parcelele care pe lângă funcţiunea de locuire adăpostesc şi alte funcţiuni admise în zonă, cât şi parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcţiuni admise în zonă decât locuirea, . vor avea o suprafaţă recomandată de **1000 mp (minim 750mp)** şi front la stradă de **minim 16m**.
Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei şi o formă regulată
Construcţiile de pe parcelele de colţ vor fi realizate în concordanţă cu tipologia loturilor de colţ (vor avea faţade principale spre ambele străzi la care au deschidere).
Pentru parcelele cu forme atipice (care nu au formă regulată, dreptunghiulară, specifică parcelarului tradiţional 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** ţesutului parcelar tradiţional, care au lungime foarte mare şi deschidere la două străzi aparţinând domeniului public (iar la una din străzi există în prezent construcţii), pot fi divizate în adâncime în maxim două parcele, parcela liberă de construcţii 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 documentaţie de urbanism avizată şi aprobată
- Frontul la stradă domeniu public are o lungime de minim 14 m
- Au adâncimea parcelei de minim 40 m
- Au suprafaţa parcelei de minim 500 mp
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă

Art.6. Orientarea faţă de punctele cardinale

Necesităţile de însorire şi iluminat natural a clădirilor cu diferite funcţiuni se conformează astfel:
pentru construcţiile administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor;
pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor, cu evitarea orientării faţadelor lungi vitrate către est şi vest; se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;
pentru construcţiile de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. bibliotecile, sălile de atelere şi laboratoare se vor orienta nord.
la construcţiile de cult, condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului;
în cazul construcţiilor de cultură – biblioteci, case de cultură, săli de expoziţie – se va evita însorirea spaţiilor de lectură şi sălilor de expunere, orientarea favorabilă fiind nord, nord-est, nord-vest;
în cazul construcţiilor de sănătate, saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sudvest, laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord, iar cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sudest, sud-vest;
în cazul construcţiilor şi amenajărilor sportive, vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:
copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii;
plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

Art.7. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

În situaţiile în care există alinieri unitare ale construcţiilor vecine (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin două parcele alăturate - stânga şi dreapta), atunci noile construcţii se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi construcţiile vecine. (exemplul 4)
În situaţiile în care ambele construcţii vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (alinierea construcţiilor coincide cu aliniamentul), atunci noile construcţii se vor dispune de asemenea la stradă. (exemplul 1)
În situaţiile în care nu există alinieri unitare ale construcţiilor vecine, atunci noile construcţii se vor dispune aliniat cu una dintre construcţiile vecine, se va ţine cont si de caracterul străzii care indică tendinţa clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare; (exemplul 2, exemplul 3)
în cazul în care pe parcelele învecinate construcţiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe stradă;
Toate construcţiile se vor amplasa în interiorul unei fâşii de teren adiacentă străzii (**bandă de construibilitate**), care are o **adâncime de maxim 40 m de la aliniament**. Fac excepţie de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafaţă însumată nu va depăşi 25 mp. Această reglementare are caracter definitiv şi nu poate fi modificată prin PUZ.
Nu se permite realizarea unei a două construcţii pe aceeaşi parcelă, în afara benzii de construibilitate adâncă de 40 m (vezi paragraful anterior)

Exemplul 1si 4

Exemplul 2 si 3

Situaţii speciale:

In cazul instituţiilor publice reprezentative, se recomandă retragerea de la aliniament cu 20 m.
În cazul instituţiilor de învăţământ preşcolar, 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; lăcaşurile pentru celelalte culte sau activităţile complementare vor respecta regulamentul de pe unităţile teritoriale de referinţă 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 înșirui (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 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;

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 infundat cel care nu are nici o iesire 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 şi gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).

Art.10. Staţionarea autovehiculelor; parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

Construcţii administrative – un loc de parcare la 10–40 salariaţi;

Construcţii comerciale – un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp.

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

Construcţii de cult – minim 5 locuri de parcare;

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

Construcţii de învăţământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

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

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2020
ARHITECT ŞEF

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în garaje sau pe platforme amenajate.

Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

Art.11. Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă a construcţiilor este de S/D+ P+R(M).

Fac excepţie construcţiile aferente instituţiilor şi echipamentelor publice de interes colectiv (învăţământ, sănătate, cultură, administraţie, culte), pentru care se admite un regim maxim de înălţime de P+2E+M.

Înălţimea clădirilor situate în regim de construire discontinuu va fi determintă în funcţie de context şi va respecta regula ca înălţimea clădirii să nu depăşească distanţa dintre aliniamente, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18 m

(b) se admit niveluri parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată

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

Prin *mansardă* se înţelege un nivel cu un parapet interior de *max.1,25m*.

Ict – înălţimea clădirilor de cult nu se limitează.

Art.12. Aspectul exterior al construcţiilor

Aspectul clădirilor va exprima funcţiunea, se va înscrie în caracterul zonei şi va ţine seama de vecinătăţi (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi 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 şi unitar. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

Clădirile se vor acoperi în funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent – de preferinţă cu şarpantă. Şarpantele vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35° şi 60°, funcţie de contextul local. Se permite realizarea de construcţii cu sistem de acoperire tip terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

În cazul clădirilor noi, ca şi în cazul intervenţiilor la clădiri existente se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, placaje din piatră pentru faţade, socluri, lemn matur şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb,nuanţe de gri, nuanţe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianţă, gresie etc.)

Pentru elementele de tâmplărie (uşi, ferestre), se va utilizar 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, imitaţii de vitralii, aplicarea de folii colorate.

Art.13. Interventii la construcţii

Intervenţiile la structura de rezistenţă a clădirilor se va autoriza doar în condiţiile expertizei tehnice obligatorii.

Art.14. Întreţinerea construcţiilor

Proprietarii construcţiilor sunt obligaţi să-şi întreţină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, faţadele construcţiilor şi restul elementelor ce participă la spaţiul public (acoperiş, elevaţii, copertine, etc) şi să le aducă la standardele actuale în ceea ce priveşte conformarea structurală şi tehnico-edilitară şi la standardele urbane în ceea ce priveşte aspectul exterior.

Art.15. Condiţii de echiparea edilitară şi evacuare a deşeurilor

Toate clădirile se vor racorda la reţelele de unlităţi publice.

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

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

Racordarea la reţelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

Apele uzate provenite de la unităţile sanitare, precum şi de la orice unităţi care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenţi patogeni sau poluează cu substanţe chimice şi/sau radioactive, se vor trata în incinta unităţilor respective, asigurându-se dezinfecţia şi decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

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

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicaţii electronice).

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

Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiţionat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalaţiitehnico-edilitare pe faţadele vizibile din spaţiul public;

- Se interzice dispunderea aeriana a cablurior de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sauinternet;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei, destinat colectării deşeurilor menajere, beneficiarii fiind obligaţi să deţină un contract cu o firmă specializată de colectare a deşeurilor care îţi desfăşoară activitatea pe raza comunei.

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepţia branşamentelor la reţele subterane care nu depăşesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.16. Imprejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor fi transparente pentru a permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile pot avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelei vor avea înălţimea de minim 2,20 m şi vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spaţii plantate, locuinţe colective şi circulaţii pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuinţe individuale şi colective mici sau cu activităţi cu care se pot stânjeni reciproc.

Porţile 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. Spatii plantate

Construcţii administrative – minim 15% din suprafaţa terenului;

Construcţii comerciale – 2÷5% din suprafaţa terenului;
Construcţii de cult – spaţii verzi şi plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafaţă disponibilă;
Construcţii de cultură – 10÷20% din suprafaţa terenului;
Construcţii de învăţământ – minim 20% din spaţiul disponibil;
Construcţii de sănătate – plantaţii în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu, cu rol de protecţie.
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăşi valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcţiune după cum urmează:

- **instituţii şi servicii – POT max 50%;** pentru parcele de colţ **– POT max 60%**
- **instituţii noi din domeniul educaţiei / învăţământului (creşe, grădiniţe, şcoli) se recomandă POT = 25 %**
- **locuinţe colective medii cu funcţiuni complementare – POT max 35 %**
- **locuinţe individuale sau cuplate – POT max 30%**
- **dotările sportive – POT max 10%**

Pentru dotările şi utilităţile publice noi, dacă este cazul, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal, dar nu va depăşi **60%.**

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

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

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăşi valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcţiune după cum urmează:

- **instituţii şi servicii – CUT max 2,4;** pentru parcelele de colţ **– CUT max 2,6;**
- **locuinţe colective medii – CUT max 1,2**
- **locuinţe individuale sau cuplate – CUT max 1**
- **dotările sportive – CUT max 0,2**

Pentru dotările şi utilităţile publice noi, daca va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal, dar nu va depăşi **2,6**.

Această reglementare se va aplica şi 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 înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa 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 operaţiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.
3. Pentru reglementarea de noi circulaţii / străzi.

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

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcţiuni aparţinând listei *Funcţiuni admise şi Funcţiuni admise cu condiţionări*, parte a acestui RLU, altele decât funcţiunea 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 intreaga 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

- 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. 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, ○ 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 refolosibile;
– 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.
Se interzice modificarea funcțiunii dominante stabilite pentru subzona IS prin documentații de urbanism de tip PUZ, în sensul transformării terenurilor destinate instituțiilor și serviciilor în zone de locuire sau alte funcțiuni incompatibile.

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 12 m
- Au adâncimea parcelei de minim 30 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 Hotararea 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 recomanda elaborarea de documentatii de urbanism, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurarii 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 de drumuri naționale, județene sau comunale 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 traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.02.2026
ARHITECT SEF.

-13 m de la ax pentru drumurile naționale
-12 m de la ax pentru drumurile județene
-10 m de la ax pentru drumurile comunale

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:

In 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 fata de limitele laterale si posterioare ale parcele față de limitele laterale si 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 ½ 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 fată de altele pe aceeasi 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;
-In toate cazurile se va avea in vedere si modul traditional 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 fată 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 cornisa în punctul cel mai inalt, 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 si 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 infundat 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 eiminim 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 desfăurată 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.
Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în garaje sau pe platforme amenajate.
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 Hotărârii525/1996 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 parcările publice amenajate.

Art.12. Inaltimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi in functie de terenul de amplasare si 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 si serviciilor publice și dotărilor de interes public, precum si locuinte 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 constructiilor

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 fisă 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 fise 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, policarbonat, 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 îți 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.
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 si 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 dezinfecția 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 îți 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 maxima 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. Spatii plantate

Suprafața minimă de spații verzi amenajate la nivelul parcelei va fi de minimum 20% din suprafața terenului. În cazul instituțiilor de învățământ și al unităților medicale, suprafața minimă de spații verzi va fi de minimum 30% din suprafața parcelei. 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 făcânduse 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 planun 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 rezolvarii în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena și protecție sanitara conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectarii zonelor de protecție față de rețele le tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului judetean, cu condiția obtinerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețele lor tehnico – edilitare.
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețele lor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata.
-se permit depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de taiat lemne, statii de asfalt și statii de betoane la o distanta de minim 50m față de zonele de locuit, instituții și servicii, spații verzi conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populatiei;

-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 proprietarilor 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:

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. Utilizări permise:

Sunt permise următoarele utilizări:

Activități productive nepoluante

a) activități industriale nepoluante de mică și medie capacitate;
b) unități de producție ale IMM-urilor, cu profil nepoluant;
c) activități manufacturiere și de prelucrare fără impact major asupra mediului;
d) cercetare-dezvoltare, inovare tehnologică și laboratoare industriale;

Logistică și depozitare

e) depozitare, distribuție și logistică nepoluantă;
f) platforme logistice și centre de distribuție;
g) depozitare aferentă activităților productive;
- fără trafic greu excesiv sau impact major.

Servicii pentru industrie și economie

h) servicii tehnice, profesionale și administrative pentru activități economice;
i) sedii administrative ale unităților economice;
j) servicii IT, telecomunicații, centre de date;
k) servicii de consultanță, proiectare și suport pentru afaceri;

Transport și servicii aferente

l) garaje, parcaje și platforme pentru autovehicule;
m) ateliere de întreținere a mijloacelor de transport;
n) autoservice și spălătorii auto;
o) stații de încărcare pentru vehicule electrice;
- autobazele mari se admit doar dacă nu generează impact semnificativ.

Servicii de tranzit

p) stații de distribuție a carburanților cu servicii aferente;

Funcțiuni suport pentru personal

q) cantine, restaurante sau spații de alimentație publică destinate personalului și vizitatorilor;
r) spații medicale pentru angajați (cabinet medical, prim-ajutor);
s) spații sociale și administrative pentru personal;

Dotări și echipare

t) echipamente edilitare și infrastructură tehnică;
u) parcaje, circulații interioare, platforme tehnologice;
v) spații verzi amenajate;

Art.2. Utilizări permise cu condiționări:

Se admit, cu respectarea legislației și a prezentului regulament:

a) extinderea, modernizarea, reconfigurarea sau schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă se respectă indicatorii urbanistici și normele de mediu;
b) activități generatoare de trafic intens, cu condiția realizării studiilor de trafic și a măsurilor de siguranță rutieră;
c) stațiile de carburanți, autoservice-urile și alte servicii pentru transport, dacă respectă normele sanitare, de mediu și de siguranță;

Art.3. Utilizări interzise:

Locuire

a) funcțiunea de locuire permanentă sau temporară;

Activități poluante sau incompatibile

b) activități industriale poluante sau cu risc tehnologic;

c) depozitarea deșeurilor periculoase sau toxice;

d) activități care generează mirosuri, vibrații sau zgomot excesiv;

Activități industriale grele

e) stații de betoane, stații de asfalt, cariere, activități extractive;

f) centre de colectare a deșeurilor metalice sau de demolări;

Activități agricole intensive

g) ferme zootehnice sau alte activități agricole cu impact major;

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 Hotararea nr 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.
- Parcelele cu destinatie de producție cu profil industrial si depozitare / agricola/zootehnica vor indeplini 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 tipologialoturilor de colt (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

Realizarea oricăror construcții, instalații sau amenajări în zona drumurilor publice (naționale, județene, comunale sau locale) se face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea aliniamentului stabilit prin documentațiile de urbanism aprobate.

În situațiile în care aliniamentul nu este stabilit, amplasarea se va face conform zonelor de siguranță și protecție prevăzute de legislația în vigoare și a condițiilor impuse prin avizul administratorului drumului.

În zonele de extindere a intravilanului de-a lungul drumurilor naționale, județene sau comunale, autorizarea construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de siguranță și protecție ale drumurilor și a prevederilor stabilite prin documentațiile de urbanism.

Nu se autorizează construcții sau amenajări:

- în zonele rezervate modernizării intersecțiilor, lărgirii carosabilului, realizării de sensuri giratorii, bretele lor, pasajelor sau altor lucrări de infrastructură rutieră;
- în coridoarele rezervate utilităților publice;
- în zonele în care amplasarea ar afecta vizibilitatea, siguranța circulației sau stabilitatea platformei drumului,

conform planșelor de reglementări urbanistice și avizelor instituțiilor competente.

În traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naționale
- 12 m de la ax pentru drumurile județene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale

Zona nord Sântandrei, adiacent centurii și DEX

Amplasarea construcțiilor față de drumurile de mare capacitate (centura municipiului Oradea, drumul expres și drumurile de legătură aferente) se va realiza cu respectarea aliniamentelor stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate și a zonelor de siguranță și protecție prevăzute de legislația în vigoare.

În zonele adiacente acestor infrastructuri rutiere, autorizarea construcțiilor este permisă numai cu avizul administratorului drumului și cu respectarea condițiilor stabilite prin acesta.

Accese

Accesul direct la centură, la drumul expres sau la bretelele acestora este interzis, cu excepția punctelor de acces autorizate conform proiectelor rutiere aprobate.

Accesul la parcele se va realiza prin rețeaua de drumuri locale sau prin drumuri colectoare special amenajate, fără afectarea fluenței traficului de tranzit.

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.9. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va realiza conform aliniamentului stabilit prin documentațiile de urbanism aprobate.

În situațiile în care există un front construit coerent, noile construcții se vor integra în acesta, prin preluarea retragerii dominante, dacă nu se afectează siguranța circulației sau funcționarea obiectivului.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de 6,00 m, cu excepția situațiilor în care documentațiile de urbanism sau avizul administratorului drumului impun o retragere mai mare.

Pentru construcțiile situate de-a lungul arterelor principale sau generatoare de trafic intens, se recomandă o retragere de minimum 8,00-10,00 m, pentru asigurarea parcajelor, accesele și a siguranței circulației.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va aplica față de ambele aliniamente, asigurând vizibilitatea în intersecții și siguranța circulației.

Pentru funcțiunile cu acces public, se recomandă orientarea intrărilor principale către stradă sau către spațiile publice, iar zonele de aprovizionare, platformele tehnice, depozitarea și parcajele să fie amplasate lateral sau posterior, cu măsuri de ecranare vegetală sau arhitecturală.

Art. 10. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa cu respectarea unei retrageri egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **4,00 m**.

În cazul în care pe una dintre limitele laterale există un calcan legal constituit, construcția se va putea alipi la acesta, pe o adâncime de maximum 30,00 m de la aliniament, cu respectarea normelor privind securitatea la incendiu și iluminarea naturală. Pe latura opusă se va respecta retragerea prevăzută anterior.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **5,00 m**.
În cazul în care parcela se învecinează lateral sau posterior cu o parcelă având destinația de locuire, retragerea minimă va fi de **6,00 m**, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.
Pentru funcțiunile care pot genera disconfort (trafic intens, aprovizionare, zgomot), se vor amplasa zonele tehnice, accesele de serviciu și platformele de încărcare-descărcare către interiorul parcelei și se vor prevedea măsuri de protecție (ocranare vegetală, garduri opace, soluții fonoabsorbante), astfel încât să nu fie afectate proprietățile învecinate.

Art. 11 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor 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.12. 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 si soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

Art.13. 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 parcările 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 parcări 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 şi un spor de min. 10% pentru părinţi;
- 1 loc de parcare / 4 cadre sanitare şi un spor de min. 10% pentru pacienţi;
- 4 locuri de parcare / 10 paturi cazare turism;
- 1 loc de parcare / 5 locuri restaurant;
- 1 loc de parcare / 100 mp clădiri agro-industriale şi depozite.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, 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.14. Inaltimea construcţiilor

Înălţimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalaţiilor;
Pentru corpuri de clădiri administrative sau funcţiuni conexe compatibile înălţimea maximă admisibilă va fi P+2 dar nu mai mult de 10,0 m la cornişă.
În zonele de dezvoltare, nou introduse în intravilan, înălţimea construcţiilor se va stabili prin PUZ.

Art.15. Aspectul exterior al construcţiilor

volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
se permite utilizarea culorilor pastelate;
tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu inaltimi sub 4 m va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjuratoare. Prin urmare, aspectul, finisajele şi materialele utilizate pentru acoperire trebuie să fie estetice şi bine integrate în peisajul urban, evitând un impact vizual negativ asupra locuitorilor sau utilizatorilor clădirilor învecinate.

Art.16. Condiţii de echiparea edilitară şi evacuare a deşeurilor

Toate clădirile se vor racorda la reţelele de utilităţi publice.
În zonele fără sistem public de alimentare cu apă potabilă, se permite utilizarea unor surse proprii de apă, dacă apa corespunde condiţiilor de calitate prevăzute de legislaţia în vigoare.
În lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unităţile sunt obligate să-şi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
Apele uzate provenite de la unităţile sanitare, precum şi de la orice unităţi care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenţi patogeni sau poluează cu substanţe chimice şi/sau radioactive, se vor trata în incinta unităţilor respective, asigurându-se dezinfecţia şi decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
Cabinetele medicale vor respecta legislaţia specifică în domeniu. Se interzice depunerea deşeurilor rezultate din activitatea medicală în containerele comune ale clădirilor de locuit.
Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicaţii electronice etc).
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public , beneficiarii fiind obligaţi să deţină un contract cu o firmă specializată de colectare a deşeurilor care îţi desfăşoară activitatea pe raza comunei.
În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepţia branşamentelor la reţele subterane care nu depăşesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.17. Imprejmuiri

Împrejmuirile spre spaţiul public vor avea înălţimi de 2.00 metri şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele doua garduri fiind plantaţi arbori şi arbusti;
Porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament astfel încât să permită staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomodă circulaţia pe drumurile publice.

Art.18. Spatii plantate

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
Construcţii **administrative** (cu excepţia sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri) 20%
Construcţii administrative şi financiar- bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri 20%
Construcţii comerciale 20%
Construcţii industriale 20%
Construcţii şi amenajari sportive 30%
Construcţii de turism şi agrement 25%
În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi, spaţii plantate şi spaţii amenajate în suprafaţă cuprinsa intre 15% -30% în funcţie de normele specifice funcţiunii propuse, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spaţiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie, înaltă).
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 100 mp.
Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 6.0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alţii în schimb în perimetrul parcelei;
Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor 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 şi pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreţinerea 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 plantaţii înalte şi garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.19. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) si 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 DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU DOTĂRI COMPLEMENTARE, DEZVOLTATĂ PE UN PARCELAR DE TIP RURAL

(cu anexe gospodaresti si gradini 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, 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 anumite zone ale localității Sântandrei, în special în proximitatea Crișului Repede, a Pârâului Peta și a infrastructurii majore de transport, configurația parcelelor este influențată de traseele sinuoase ale cursurilor de apă, ale drumurilor și ale infrastructurii existente, rezultând parcele cu forme neregulate și atipice.

CONDITIONARI PRIMARE

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor urmări asigurarea coerenței dezvoltării și creșterea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează construcții parazitare sau corpuri de clădire care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

În procesul de proiectare și amenajare a spațiului public se va urmări îmbunătățirea imaginii localităților, în acord cu specificul rural al acestora.

Se vor avea în vedere amenajarea corespunzătoare a circulațiilor pietonale, organizarea traficului auto și a parcajelor, integrarea mobilierului urban și dezvoltarea spațiilor verzi.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, împreună cu celelalte rețele edilitare, în zonele în care se reamenajează sau se 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 comișe de 3-4 m înălțime. Noile inserții au regim de înălțime P+M / P+1, sau chiar P+2)

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
Anexe gospodărești;
Grădini cultivate, livezi, solarii pentru uz gospodăresc;
Dotări complementare locuirii, în condițiile prezentului regulament;
Rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- servicii și activități profesionale compatibile cu locuirea;
- comerț de proximitate și alimentație publică de mică capacitate;
- funcțiuni administrative, culturale, de cult, de învățământ, sănătate, turism și agroturism, sport și petrecere a timpului liber, numai dacă sunt compatibile cu caracterul zonei;
- amenajări aferente infrastructurii de circulație și echipării edilitare;
- activități agricole de subzistență sau pentru uz gospodăresc.

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.
Pentru activitățile de creștere a animalelor se vor respecta normele sanitare și de mediu în vigoare, precum și distanțele minime de protecție sanitară față de locuințe și alte funcțiuni sensibile.
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.
Prin excepție, pot fi admise locuințe colective pe parcelele situate la artere principale de circulație sau în zone adiacente ansamblurilor de locuințe colective existente, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- asigurarea unei distanțe minime de 25 m față de parcelele cu locuințe individuale;
- regim maxim de înălțime S(D)+P+2E;
- POT maxim 30%;

- integrarea în caracterul urbanistic al zonei și realizarea unei tranziții controlate către zonele de locuire individuală.

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 de mari dimensiuni, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 si produc poluare;
– activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incompatibile cu locuirea, care generează trafic greu, depozitări importante, deșeuri, zgomot sau program de funcționare prelungit;
– construcții provizorii;
– instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
– depozitare en-gros;
– depozitări de materiale refolosibile;
– 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;
– 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.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.03.2026
ARHITECT SEF

În zonele de locuit nu se admite edificarea de clădiri înșiruite, acest mod de construire nefiind caracteristic zonei.

Nu se admit documentații de urbanism de tip PUZ având ca obiect schimbarea caracterului predominant de locuire individuală prin introducerea funcțiunilor de locuire colectivă, cu excepția situațiilor reglementate expres prin prezentul regulament.

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

Pentru Lr sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au front la o singură stradă aflată în domeniul public;
- au front la stradă de minimum 15,00 m;
- au adâncimea de minimum 30,00 m;
- au suprafața de minimum 500 mp;
- sunt dispuse, de regulă, cu latura scurtă la stradă.

Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă.
În cazul loturilor construite se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial.
În cazul loturilor neconstruite sunt considerate construibile numai cele care respectă criteriile minime prevăzute.
Pentru funcțiuni complementare locuirii se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 800 mp și un front stradal minim de 20,00 m.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

La amplasarea și orientarea clădirilor de locuit se vor asigura condiții de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică. Durata minimă de însorire va fi de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă (22 decembrie).

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.
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 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 traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naționale
- 12 m de la ax pentru drumurile județene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale

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:
Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea caracterului existent al frontului stradal.
- 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 (alinierea 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. (*Exemplul 2 și 3*)

Exemplul 3si 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 30 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.
- In 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 minima 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 zona Lr, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu respectarea caracterului tradițional al țesutului rural, a condițiilor de însorire, iluminare naturală, intimitate, securitate la incendiu și a prevederilor Codului Civil.

Retragerea minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei se va stabili conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală va fi de minimum 3,00 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 15,00 m, amplasarea construcțiilor se va face astfel:

- în cazul existenței unui calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 30,00 m, măsurată de la aliniament; pe latura opusă, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3,00 m;

- în cazul în care construcția învecinată este amplasată la o distanță mai mică de 2,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, noua construcție se va retrage de la acea limită cu minimum 3,00 m; această regulă se poate aplica numai pe una dintre laturile parcelei;
- în cazul în care construcția învecinată este amplasată la o distanță mai mare de 2,00 m față de una dintre limitele laterale, noua construcție se poate retrage față de acea limită cu minimum 0,60 m; această regulă se poate aplica numai pe una dintre laturile parcelei;

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15,00 m, amplasarea construcțiilor se va face astfel:

- în cazul existenței unui calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 40,00 m, măsurată de la aliniament; pe latura opusă, construcțiile se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3,00 m;
- în celelalte situații, noile construcții se vor retrage cu minimum 4,00 m față de una din limitele laterale, iar față de cealaltă limita laterală cu min.1,00 m, cu respectarea Codului Civil.

În cazul restructurării, extinderii sau etajării unor clădiri existente, porțiunile de construcție care nu se încadrează în reglementările de mai sus pot fi menținute, fără modificarea regimului general de înălțime sau a volumetriei acestora.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minimum **5,00 m**.

Se admite amplasarea anexelor gospodărești cu regim de înălțime parter în zona posterioară a parcelei, cu respectarea prevederilor Codul Civil, a normelor de securitate la incendiu și fără afectarea condițiilor de însorire ale proprietăților învecinate. Acestea vor respecta următorii indicatori maximi: înălțimea la streașină maximum 3,00 m, înălțimea maximă a calcanului 3,50 m și înălțimea maximă la coamă 4,00 m. Prevederile prezentului alineat nu se aplică anexelor destinate creșterii animalelor.

În determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare anexele gospodărești și construcțiile provizorii.

Pentru lăcașurile de cult și funcțiunile complementare acestora, amplasarea față de limitele laterale și posterioare se va face cu respectarea normelor specifice și a unei retrageri minime de minimum 5,00 m, respectiv de minimum 10,00 m în cazul bisericilor ortodoxe.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel încât să fie asigurate condiții corespunzătoare de funcționare, însorire, iluminare naturală, securitate la incendiu, acces pentru intervenții și utilizare eficientă a curții gospodărești.

În cazul clădirilor amplasate 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 dintre clădiri se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4,00 m**, numai în cazul în care fațadele orientate una către cealaltă nu cuprind ferestre ale încăperilor de locuit sau ale altor spații care necesită lumină naturală.

În cazul edificării pe aceeași parcelă a mai multor corpuri de clădire, distanța dintre acestea va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea fațadei clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 m** în cazul existenței unor goluri pe fațade, respectiv de **3,00 m** în cazul unor calcane.

În situații particulare, justificate funcțional sau constructiv, distanța dintre clădiri poate fi redusă la minimul necesar, cu respectarea condițiilor de rezistență, stabilitate și a normelor de securitate la incendiu.

În cazul reconstrucției parțiale sau amplificării gospodăriilor tradiționale, se va respecta, pe cât posibil, modul de construire inițial și organizarea spațială specifică parcelei.

Parcelarea terenurilor se va realiza cu respectarea prevederilor **Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996)**, în special a art. 30 privind parcelarea.

Parcelele destinate construirii trebuie să aibă **o formă regulată**, care să permită amplasarea corespunzătoare a construcțiilor și respectarea retragerilor față de limitele de proprietate.
Raportul dintre lățimea și adâncimea parcelei va fi stabilit astfel încât să permită utilizarea eficientă a terenului și amplasarea construcțiilor în condiții urbanistice corespunzătoare, adâncimea parcelei neputând depăși, de regulă, de trei ori lățimea acesteia la stradă (raport maxim 1:3).

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 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 meșteșugăresti , 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 desfăurată a construcției pentru unități de până la 200 mp.
Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;

Construcţii de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;
Construcţii de învăţământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
Construcţii de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.
Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în parcaje sau garaje individuale. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
Necesarul de parcaje pentru alte funcţiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă, conform Hotărârii525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea şi execuţia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 .
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public, excepţie făcând parcările publice amenajate.

Art.12. Inaltimea construcţiilor

Înălţimea clădirilor situate în regim de construire discontinuu va fi determinată în funcţie de context şi va respecta regula ca înălţimea clădirii să nu depăşească distanţa dintre aliniamente, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:
(a) înălţimea maximă la cornişă Rh= 7 m şi Rh coamă: 9 m, respectiv P+1E/M.
(b) se admit niveluri parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălţime diferit.

Art.13. Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al acestora este în concordanţă cu funcţiunea, se integrează în caracterul zonei şi contribuie la păstrarea imaginii specifice mediului rural, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996).
Se interzice realizarea construcţiilor care, prin volumetrie, proporţii sau aspect exterior, sunt în contradicţie cu caracterul zonei şi afectează imaginea localităţii.
Arhitectura construcţiilor va fi adaptată specificului local, fiind admise atât soluţii contemporane, cât şi reinterpretări ale arhitecturii tradiţionale, fără a recurge la imitaţii nejustificate sau pastiche stilistice.
Acoperişurile vor avea, de regulă, forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante. Se admit şi acoperişuri tip terasă, dacă acestea se integrează în caracterul zonei.
Învelitorile vor fi realizate, de regulă, din materiale tradiţionale sau compatibile cu acestea (ţiglă ceramică, tablă fălţuită sau materiale similare), în culori apropiate de cele naturale (cărămiziu, brun, gri).
Finisajele exterioare vor utiliza materiale durabile şi compatibile cu specificul local, precum tencuieli, piatră naturală, lemn sau metal tratat. Se vor evita materialele şi texturile inadecvate mediului rural (tablă cutată, policarbonat, placaje lucioase, finisaje stridente).
Culorile faţadelor vor fi în nuanţe deschise sau neutre, apropiate de gama naturală (alb, crem, gri, culori ale materialelor naturale). Se interzice utilizarea culorilor stridente sau contrastante excesiv.
Tâmplăria va fi realizată din lemn, PVC sau metal, în culori neutre sau naturale. Se interzice utilizarea sticlei reflectorizante sau a elementelor decorative neadecvate (imitaţii de vitralii, folii colorate etc.).
Faţadele vizibile din spaţiul public vor fi tratate unitar, astfel încât să contribuie la o imagine coerentă a fronturilor stradale.
Se recomandă utilizarea unor soluţii constructive şi materiale care contribuie la eficienţa energetică şi la integrarea în mediul natural.

Art.14. Condiţii de echipare edilitară şi evacuare a deşeurilor

Toate construcţiile vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente, şi se obligă să se racordeze la reţelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcţiune 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 si 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 unitătj care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
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 îți 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. Imprejmuiri
Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima 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.16. Spatii 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

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 alinimantul 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.

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.***

SECTIUNEA 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 potential 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 densitatemică, în urma elaborării unor proiecte de urbanism agreate 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, servitutile 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 spatial functionala, circulația rutieră, infrastructura tehnico- edilitara, sistemul de spații publice, servitutile de utilitate publică impuse terenului și eventualele operațiuni de reparcelare.

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 impart 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 servitutile 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).

• intabularea 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 caractenul 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 biciclişti 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 intreaga 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

-Subzonă CP – centru de proximitate Palota

În cadrul UTR 2 se instituie o subzonă destinată centrului de cartier (CP), conform planșei de reglementări.

Subzona CP are rolul de polarizare a funcțiunilor publice și a serviciilor de proximitate la nivelul zonei de extindere.

În această subzonă sunt admise următoarele funcțiuni:

- unități de învățământ (creșă, grădiniță, after-school);
- servicii medicale;
- comerț de proximitate;
- spații verzi publice;
- funcțiuni sociale și comunitare.

Amplasarea și configurarea acestei subzone au caracter obligatoriu, iar dezvoltarea acesteia se va realiza etapizat prin documentații de urbanism de tip PUZ.

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,

cu condiția ca pentru acestea să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerentei 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 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.
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 subzonele Lu, **locuințele colective** pot fi admise numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ, cu condiția amplasării acestora:

- la artere principale de circulație;
- sau în cadrul unor dezvoltări cu funcțiuni mixte destinate structurării unor centre de cartier, care să includă servicii, comerț de proximitate, echipamente publice ori alte funcțiuni complementare locuirii.

Se va urmări integrarea urbanistică în contextul construit existent și realizarea unei tranziții graduale către zonele de locuire individuală.
Pentru locuințele colective se stabilesc următoarele condiții:

- regim maxim de înălțime: S(D)+P+2E;
- POT maxim: 35%;
- minimum 30% spații verzi amenajate la sol;
- amplasarea construcțiilor la o distanță minimă de 25 m față de limitele parcelelor ocupate de locuințe individuale.

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 de mari dimesiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 si 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 refolosibile;
– 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;
– 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.
Nu se admit documentații de urbanism de tip PUZ având ca obiect schimbarea caracterului predominant de locuire individuală prin introducerea funcțiunilor de locuire colectivă, cu excepția situațiilor reglementate expres prin prezentul regulament.

Art.4. Condiții de dezvoltare, etapizare și interdicții temporare

(1) Dezvoltarea zonelor de locuințe urbane noi (Lu) se va realiza etapizat, conform planșei de reglementări urbanistice.
(2) Etapa I va cuprinde terenurile situate în continuarea intravilanului existent, care beneficiază de acces facil la infrastructura tehnico-edilitară existentă, respectiv terenurile situate la o distanță de maximum 150 m față de rețelele existente.
(3) În cadrul Etapei I este instituită zona destinată centrului de proximitate (CP), conform planșei de reglementări, aceasta având rol de structurare și polarizare a dezvoltării întregii zone.
(4) Dezvoltarea Etapei I va asigura, cu prioritate:
- realizarea centrului de proximitate (CP);
- asigurarea funcțiunilor publice și a spațiilor verzi principale;
- realizarea rețelei de circulații și a infrastructurii tehnico-edilitare.

(5) Etapa II va cuprinde zonele de extindere ulterioară a intravilanului, a căror dezvoltare este condiționată de:
- realizarea sau extinderea rețelelor tehnico-edilitare;
- dezvoltarea Etapei I,
- funcționarea sau asigurarea funcțională a centrului de proximitate (CP);
- corelarea cu structura urbană propusă prin P.U.G.

(6) Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. vor respecta etapizarea stabilită prin P.U.G., nefiind admisă inițierea dezvoltărilor în Etapa II în lipsa condițiilor prevăzute pentru Etapa I.
(7) Se va urmări dezvoltarea coerentă a zonelor, evitându-se apariția de enclave construite izolate față de intravilanul existent.
(8) Etapizarea dezvoltării va fi corelată cu realizarea spațiilor verzi și a funcțiunilor publice, contribuind la structurarea unei zone urbane echilibrate.
(9) Până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z., se instituie interdicție temporară de construire în următoarele situații:
- în zonele care necesită restructurare sau urbanizare, evidențiate în planșele de reglementări urbanistice;
- în zonele de extindere a intravilanului;
- în zonele pentru care este prevăzută realizarea de circulații sau echipamente publice majore.

(10) Se instituie interdicție temporară de construire:
- În zonele expuse riscului de inundabilitate, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în baza studiilor de specialitate și cu avizul Administrației Bazinale de Apă Crișuri, precum și cu respectarea măsurilor impuse prin acestea.;
- în perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Bihor;
- în zonele de intersecții majore, până la elaborarea studiilor de specialitate;
- în zonele rezervate pentru utilități publice (apă, canalizare, rețele edilitare, circulații), până la realizarea acestora sau stabilirea regimului definitiv.

(11) Interdicțiile prevăzute au caracter temporar și se ridică în condițiile aprobării documentațiilor de urbanism sau realizării lucrărilor necesare.

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 15 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

La amplasarea și orientarea clădirilor de locuit se vor asigura condiții de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică. Durata minimă de însorire va fi de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă (22 decembrie).

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 alinierile date prin prezentul PUG.
- Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente.

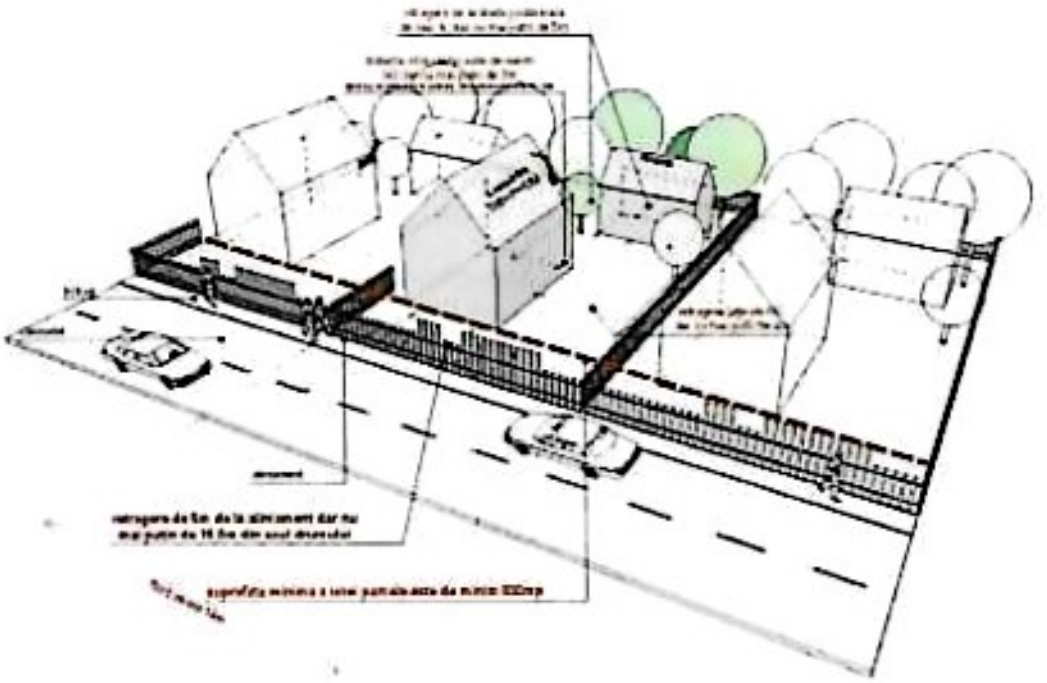
Noile construcții (inclusiv garaje / anexe) vor fi retrase de la aliniament cu o distanță fixă obligatorie de 6m.

- Garajele se vor retrage cu o distanță fixă de 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea 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.).

În traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naționale
- 12 m de la ax pentru drumurile județene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale



Art. 8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Pentru locuințe izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 4m pe o latură și min. 1m pe cealaltă latura cu respectarea Codului Civil.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei în toate cazurile va fi de minim 5 m.
- 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 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.

Parcelarea terenurilor se va realiza cu respectarea prevederilor **Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996)**, în special a art. 30 privind parcelarea.

Parcelele destinate construirii trebuie să aibă **o formă regulată**, care să permită amplasarea corespunzătoare a construcțiilor și respectarea retragerilor față de limitele de proprietate.

Raportul dintre lățimea și adâncimea parcelei va fi stabilit astfel încât să permită utilizarea eficientă a terenului și amplasarea construcțiilor în condiții urbanistice corespunzătoare, adâncimea parcelei neputând depăși, de regulă, de trei ori lățimea acesteia la stradă (raport maxim 1:3).

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

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 exclusiv prin servitute sunt construibile numai dacă accesul respectă cerințele minime privind lățimea și accesul autospecialelor de intervenție, conform legislației în vigoare
- 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 desfăurată 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în garaje sau pe platforme amenajate.

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 Hotărârii525/1996 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 parcările publice amenajate.

Art.12. Inaltimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+1E/M.
- Rh maximă la cornișă: 7 m
- Rh maximă la coamă: 10 m

Mansardarea realizată prin folosirea spațiului rezultat din volumul acoperișului (fără supraînălțarea zidurilor perimetrale) nu se consideră nivel suplimentar peste regimul maxim de înălțime admis, dacă este înscrisă în volumul acoperișului și respectă indicatorii urbanistici stabiliți pentru zonă.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei nu va depăși **60% din suprafața nivelului inferior**, luându-se în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu **1,40 m**.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este permisă numai cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare prevăzute în prezentul regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

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, adaptat funcțiunii rezidențiale și specificului local, fiind admise și reinterpretări echilibrate ale arhitecturii tradiționale, fără a recurge la pastiche stilistice sau la imitații nejustificate ale stilurilor istorice.
Acoperișurile vor avea, de regulă, forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante. Se admit și acoperișuri tip terasă, dacă acestea se integrează în caracterul zonei și în frontul construit.
Învelitorile vor fi realizate, de regulă, din țiglă ceramică, tablă fălțuită sau materiale similare, în culori apropiate de gama naturală, precum cărămiziu, brun, gri sau antracit.
Finisajele exterioare vor utiliza materiale durabile și compatibile cu specificul zonei, precum tencuieli lise, piatră naturală, lemn sau metal tratat. Se vor evita materialele și texturile inadecvate, precum tabla ondulată, policarbonatul, placajele lucioase, marmura lustruită, inoxul aparent, faianța sau gresia utilizate pe fațade.
Culorile fațadelor vor fi în nuanțe deschise, neutre sau apropiate de culorile naturale ale materialelor. Se interzice utilizarea culorilor stridente, saturate excesiv sau foarte închise, care dezechilibrează imaginea zonei.
Tâmplăria va fi realizată din lemn, PVC sau metal, în culori neutre sau naturale. Pentru suprafețele vitrate este permisă utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea sticlei reflectorizante tip oglindă, a foliilor colorate și a altor tratamente vizuale agresive.
Fațadele vizibile din spațiul public vor fi tratate unitar, cu acordarea unei atenții egale tuturor laturilor expuse, astfel încât construcțiile să contribuie la o imagine coerentă a spațiului stradal.
Instalațiile și echipamentele tehnice amplasate la exterior vor fi integrate în arhitectura construcției sau mascate astfel încât să nu afecteze imaginea spațiului public.
Se recomandă utilizarea unor soluții constructive și materiale care contribuie la eficiența energetică, durabilitatea construcțiilor și integrarea acestora în mediul construit.

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 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 dezinfecția 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 îți 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. Imprejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de maxim **0,80 m**, iar partea superioară va fi realizată din elemente semi-transparente (grilaj metalic, lemn sau sisteme similare), care să permită vizibilitatea în ambele sensuri și integrarea vegetației.

Gradul de opacitate al părții superioare nu va depăși **50%** din suprafața acesteia.

Înălțimea totală a împrejmuirilor la stradă va fi de maxim **1,80 m**. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu.

Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și vor putea fi:

- transparente sau semi-opace, în cazul învecinării cu spații verzi, circulații pietonale sau alte funcțiuni compatibile;
- opace, în cazul învecinării cu alte locuințe sau funcțiuni care pot genera disconfort.

Porțile împrejmuirilor amplasate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă, contribuind la o imagine unitară a frontului stradal.

Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din plastic, tablă sau beton decorativ în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Art.16. Spatii 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.

Art.17. Spatii verzi și plantate la nivel de P.U.Z.

(1) În cadrul documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. pentru zone de locuințe se va asigura o suprafață minimă de spații verzi/ servicii de utilitate publică, după cum urmează:

- minimum 10% din suprafața totală a terenului reglementat, pentru zonele noi introduse în intravilan prin PUG;
- minimum 5% din suprafața totală a terenului reglementat, pentru zonele de locuire situate în intravilanul existent anterior PUG.

(2) Din totalul spațiilor verzi prevăzute la alin. (1), minimum 50% va fi organizat sub formă de spații verzi compacte, comasate, cu acces public direct, în cazul zonelor noi de dezvoltare.

(3) Pentru zonele de locuire existente (Lua), organizarea spațiilor verzi compacte se va realiza în măsura posibilităților generate de configurația parcelarului existent, fără a afecta structura urbană consolidată.

(4) Spațiile verzi compacte vor avea:

- suprafață minimă de 1.000 mp;
- lățime minimă de 20,00 m;
- formă regulată, care să permită amenajarea funcțională (zone de recreere, locuri de joacă, spații plantate).

(5) Spațiile verzi compacte vor fi amplasate astfel încât să fie accesibile pietonal din toate parcelele, la o distanță maximă de 300 m.

(6) Spațiile verzi nu vor fi fragmentate de circulații carosabile și nu vor avea caracter rezidual.

(7) Nu se consideră spații verzi eligibile pentru îndeplinirea procentului minim:
- fâșiile de teren cu lățime mai mică de 3,00 m;
- spațiile rezultate în urma retragerilor obligatorii fără amenajare peisageră;
- zonele ocupate exclusiv de rețele tehnico-edilitare;
- suprafețele inaccesibile sau neamenajate.

(8) Diferența de spații verzi până la atingerea procentului minim poate fi realizată sub formă de:
- aliniamente stradale plantate;
- fâșii verzi de protecție;
- scuaruri și spații verzi de proximitate.

(9) Spațiile verzi rezultate în urma P.U.Z. vor fi, de regulă, cedate domeniului public sau vor fi supuse unor servituți de utilitate publică, asigurând accesul liber.

(10) Se va asigura plantarea a minimum unui arbore la fiecare 100 mp de spațiu verde amenajat la nivelul ansamblului.

(11) Spațiile verzi vor fi corelate cu amplasarea funcțiunilor publice și vor contribui la structurarea coerentă a ansamblului urban.

(12) Procentul minim de spații verzi, precum și cel destinat funcțiunilor publice, este stabilit în vederea asigurării echipării corespunzătoare a noilor dezvoltări, evitării deficitului de servicii publice și de spații verzi, precum și creșterii calității locuirii, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și ale Regulamentului General de Urbanism.

Art. 18 – Condiții de elaborare P.U.Z.

(1) Elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. este obligatorie în următoarele situații:
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5.000 mp;
- pentru operațiuni de parcelare;
- pentru schimbarea destinației terenurilor;
- pentru introducerea în intravilan a unor terenuri.

(2) Suprafața minimă recomandată pentru elaborarea unui P.U.Z., în vederea asigurării coerenței urbanistice, este de 25.000 mp.

(3) Pentru suprafețe mai mici de 25.000 mp, autoritatea publică locală poate solicita:
- extinderea zonei studiate, astfel încât să se asigure o dezvoltare unitară;
- corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de elaborare pentru terenurile învecinate;
- justificarea soluției propuse din punct de vedere al integrării în structura urbană existentă.

Stabilirea unei suprafețe minime recomandate pentru elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z. are ca scop evitarea fragmentării dezvoltărilor și asigurarea unei structuri urbane coerente, care să permită realizarea infrastructurii, a spațiilor verzi și a dotărilor publice necesare.

UTR2 /Palota

În cadrul UTR 2, dezvoltarea se va realiza prin 4 unități de tip P.U.Z., delimitate conform planșei de reglementări. Documentațiile de urbanism vor fi corelate între ele, asigurând continuitatea circulațiilor, a spațiilor verzi și a funcțiunilor publice.

Unitatea care include zona centrului de proximitate (CP) va avea caracter prioritar în dezvoltare.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.19. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) si 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
Lu	Pentru funcțiunea de locuire:	POTmax = 35%;	CUTmax = 0,9 mpAdc/mp teren
	Pentrufuncțiuni complementare:	POTmax = 50%;	CUTmax = 1 mpAdc/mp teren

Lua - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA CU DOTARI COMPLEMENTARE DEZVOLTATA PE UN PARCELAR DE TIP URBAN,
Lc - LOCUINTE COLECTIVE
(realizat anterior prezentului PUG)

SECTIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este ocupată de locuințe individuale cu densitate redusă, dezvoltate pe un parcelar urban, rezultat al unor procese de urbanizare deficitare, 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 SPATIUL 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 biciclişti 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 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 intreaga 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.

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

Lua - locuințe individuale și anexe aferente locuirii.
Lc -locuințe colective:

- spații comune aferente locuirii,
- circulații, parcaje, spații verzi,
- rețele edilitare.

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări

Lua – zonă de locuire individuală cu dotări complementare

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni administrative, comerciale de proximitate și servicii profesionale, cu condiția ca acestea:
  - să se adreseze în principal locuitorilor zonei;
  - să nu genereze trafic semnificativ;
  - să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală;
  - să nu afecteze caracterul rezidențial al zonei;
- funcțiuni de cultură, cult, învățământ, sănătate, turism și agrement, cu condiția compatibilității cu locuirea și, după caz, a elaborării unei documentații de urbanism de rang inferior (PUD/PUZ);
- amenajări pentru recreere și petrecerea timpului liber,
- infrastructură și amenajări pentru circulație;
- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât să nu afecteze imaginea zonei;
- instalații și echipamente tehnice (climatizare, pompe de căldură etc.), cu condiția integrării acestora în arhitectura construcției, a mascării din spațiul public și a respectării nivelului admis de zgomot;
- activități agricole de mică intensitate, exclusiv pentru uz gospodăresc, fără creștere comercială a animalelor și fără impact negativ asupra vecinătăților.

Pentru parcelele care adăpostesc, pe lângă funcțiunea de locuire, și alte funcțiuni admise în zonă, precum și pentru parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise decât locuirea, suprafața minimă a parcelei va fi de **1.000 mp**, iar frontul minim la stradă de **16,00 m**.

Prin excepție, pot fi admise locuințe colective pe parcelele situate la artere principale de circulație sau în zone adiacente ansamblurilor de locuințe colective existente, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- asigurarea unei distanțe minime de 25 m față de parcelele cu locuințe individuale;
- regim maxim de înălțime S(D)+P+2E;
- POT maxim 30%;
- integrarea în caracterul urbanistic al zonei și realizarea unei tranziții controlate către zonele de locuire individuală.

Lc – zonă de locuințe colective

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- spații comerciale, servicii și birouri, amplasate, de regulă, la parterul clădirilor, cu condiția ca acestea:

-să deservească în principal zona;

-să nu afecteze confortul locuirii;
-să nu genereze trafic, zgomot sau poluare peste limitele admise;

- cabinete medicale, birouri de avocatură, notariat, consultanță, proiectare, asigurări și alte activități similare, cu program de funcționare compatibil cu locuirea și cu respectarea prevederilor legale privind schimbarea destinației;
- amenajări pentru recreere și petrecerea timpului liber;
- infrastructură și amenajări pentru circulație;
- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu obligația integrării acestora în sistemul urban și fără afectarea spațiului public;
- instalații și echipamente tehnice, cu condiția integrării acestora în arhitectura clădirii și a limitării impactului vizual și fonic;
- lucrări și intervenții în zonele de protecție ale siturilor arheologice, numai în baza avizelor legale și, după caz, a certificatului de descărcare de sarcină arheologică.

Schimbarea destinației apartamentelor existente este permisă numai pentru activități cu grad redus de perturbare a locuirii, în condițiile legii și cu respectarea drepturilor proprietarilor și vecinilor afectați.

Art.3. Utilizări interzise:

-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 precolectare 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 sanatate publică privind mediul de viață al populatiei;
-orice construcție care genereaza zona de protecție sanitara și care nu este reglementata 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 impiedică 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.

Nu se admit documentații de urbanism de tip PUZ având ca obiect schimbarea caracterului predominant de locuire individuală prin introducerea funcțiunilor de locuire colectivă, cu excepția situațiilor reglementate expres prin prezentul regulament.

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 12 m pentru construcții în regim cuplat
- minim 15 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
- 650 mp pentru locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, fără dezmembrarea ulterioară a parcelei.
• 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 1000 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

La amplasarea și orientarea clădirilor de locuit se vor asigura condiții de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică. Durata minimă de însorire va fi de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă (22 decembrie).

Pentru evitarea amplasării locuințelor în zona de umbră și pentru asigurarea condițiilor de însorire, distanța dintre clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

Art.7. Amplasarea clădirilor față de CFR

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor în vecinătatea infrastructurii feroviare se va realiza cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind zonele de protecție și siguranță ale căilor ferate.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, stabilită la 100 m măsurați de la axul căii ferate, realizarea construcțiilor și a amenajărilor este permisă numai cu respectarea următoarelor condiții:

- obținerea avizului prealabil al administratorului infrastructurii feroviare, respectiv Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R." S.A.,
- respectarea condițiilor tehnice și a restricțiilor impuse prin avizele emise de autoritățile competente;

- asigurarea măsurilor de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor generate de traficul feroviar, atunci când este cazul.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor care pot afecta siguranța circulației feroviare, vizibilitatea sau funcționarea infrastructurii feroviare.
În toate cazurile, autorizarea executării lucrărilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face numai în baza avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Art.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea construcțiilor este obligatorie și se va realiza în funcție de caracterul existent al frontului stradal, după cum urmează:

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate), noile construcții se vor amplasa la aceeași distanță față de aliniament;
- În situațiile în care construcțiile vecine sunt amplasate la aliniament, noile construcții se vor amplasa de asemenea la aliniament;
- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, noile construcții se vor alinia cu una dintre construcțiile existente, astfel încât să se asigure coerența frontului stradal;
- În situațiile în care nu există construcții pe parcelele învecinate, retragerea minimă față de aliniament va fi de **5,00 m**;
- Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente;
- Pentru construcțiile amplasate în vecinătatea drumurilor de categorie superioară (drumuri naționale sau județene), alinierea se va stabili cu respectarea zonelor de protecție prevăzute de legislația în vigoare și de Dispozițiile Generale ale prezentului regulament. În aceste cazuri, retragerea față de aliniament poate fi mai mare decât cea minimă de 5,00 m;

Art. 8. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Parcelarea terenurilor se va realiza cu respectarea prevederilor **Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996)**, în special a art. 30 privind parcelarea.
Parcelele destinate construirii trebuie să aibă **o formă regulată**, care să permită amplasarea corespunzătoare a construcțiilor și respectarea retragerilor față de limitele de proprietate.
Raportul dintre lățimea și adâncimea parcelei va fi stabilit astfel încât să permită utilizarea eficientă a terenului și amplasarea construcțiilor în condiții urbanistice corespunzătoare, adâncimea parcelei neputând depăși, de regulă, de trei ori lățimea acesteia la stradă (raport maxim 1:3).

Pentru locuințe înșiruite, construcția se va lipi la ambele limite laterale de proprietate deconstrucțiile 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 2locuințe)
Pentru locuințe izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de **minim 3 m (recomandat 4m) pe o parte si min.1m pe cealaltă parte, cu respectarea Codului Civil.**
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 posibila si in afara ariei construibile reglementate pentru locuinte cu respectarea codului civil, Hmax. streasina 3.00m, Hmax. coama 4.00m si Hmax. calcan spre mejdie 3.50m . Garajele se vor amplasa cu retragerea de min. 6m de la aliniament.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va realiza diferențiat, în funcție de tipul de locuire:

Pentru zona Lua – locuințe individuale

- Pentru construcții în regim înșiruit, clădirile se vor amplasa pe limitele laterale ale parcelei, prin alipire la construcțiile vecine; pentru loturile de capăt, retragerea față de limita laterală liberă va fi de minimum **3,00 m**;
- Pentru construcții în regim cuplat, clădirea se va amplasa pe o limită laterală de proprietate, iar față de cealaltă limită laterală se va retrage cu minimum **3,00 m**;
- Pentru construcții în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minimum **minim 3m (recomandat 4m) pe o parte si min.1m pe cealaltă parte, cu respectarea Codului Civil.**
- Retragerea față de limita posterioară va fi de minimum **6,00 m**, cu excepția cazurilor justificate prin configurația parcelei, când se poate admite minimum **3,00 m**.

Pentru zona Lc – locuințe colective

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor de securitate la incendiu;
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili astfel încât să permită:
  - accesul autospecialelor de intervenție;
  - asigurarea iluminării naturale și a ventilării corespunzătoare;
  - evitarea conflictelor funcționale cu proprietățile învecinate;
- Retragerile minime recomandate vor fi de **minimum 5,00 m**, putând fi majorate în funcție de înălțimea construcțiilor și de reglementările specifice stabilite prin documentații de urbanism

Art. 10. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe acelasi parcela

- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă (streaşină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m.
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

Art.11. Circulatii si accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces direct la un drum public, proprietate publică, cu profil reglementat prin documentații de urbanism aprobate.

- Accesul carosabil va avea o lățime minimă de **3,50 m**;
- Nu sunt construibile parcelele care au acces exclusiv prin servitute de trecere, alei private sau drumuri care nu sunt reglementate prin documentații de urbanism aprobate;
- Orice acces la drumurile publice se va realiza numai cu avizul administratorului drumului;
- Se vor asigura accese pietonale și carosabile la fiecare parcelă, precum și accese pentru parcaje și garaje;
- Pentru construcțiile cu funcțiuni publice sau colective, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- Dimensionarea circulațiilor interioare se va face astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor de securitate la incendiu.

Art.12. Staţionarea 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 locuinta colectiva

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 parcările publice amenajate.

Art.13. Inaltimea constructiilor

Lua- Înălțimea maximă a construcțiilor este de S/D+P+1E/M.

- Rh maximă la cornișă: 7 m
- Rh maximă la coamă: 10 m

Mansarda reprezintă nivelul locuibil realizat în volumul acoperișului (fără supraînălțarea zidurilor perimetrale) și nu se consideră nivel suplimentar peste regimul maxim de înălțime admis, dacă este înscrisă în volumul acoperișului și respectă indicatorii urbanistici stabiliți pentru zonă.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei nu va depăși **60% din suprafața nivelului inferior**, luându-se în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu **1,40 m**.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este permisă numai cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare prevăzute în prezentul regulament. Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al acestora este conform funcțiunii, se integrează armonios în caracterul zonei și contribuie la calitatea imaginii urbane, în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996, art. 32.

Se interzice realizarea construcțiilor care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior, intră în contradicție cu imaginea generală a zonei și afectează valorile urbanistice și arhitecturale.

Arhitectura construcțiilor va urmări integrarea în contextul construit existent, fiind recomandată utilizarea unor soluții contemporane, adaptate specificului local.

Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante; se admit și acoperișuri tip terasă, în funcție de soluția arhitecturală adoptată.

Învelitorile vor fi realizate, de regulă, din materiale durabile, precum țiglă ceramică sau tablă fălțuită, în culori neutre.

Finisajele exterioare vor utiliza materiale adecvate zonei, precum tencuieli, lemn, piatră sau metal, evitându-se materialele cu aspect impropriu sau strident (tablă ondulată, policarbonat, finisaje lucioase sau puternic reflectorizante).

Culorile utilizate pentru fațade vor fi, de regulă, în nuanțe deschise sau neutre, apropiate de cele naturale, evitându-se culorile saturate sau contrastante.

Pentru tâmplării se admite utilizarea lemnului sau a PVC-ului în culori neutre; se interzice utilizarea sticlei reflectorizante sau a materialelor care creează efecte vizuale inadecvate.

Fațadele aceleiași construcții vor fi tratate unitar, ținând cont de percepția din spațiul public.

Lc:

Se vor respecta caracteristicile arhitecturale ale clădirilor existente sau ale ansamblurilor aprobate, în ceea ce privește:

- raportul plin/gol al fațadelor;
- cromatica generală a clădirii;

Se admit accente de culoare, dacă acestea sunt justificate prin proiecte avizate și nu afectează imaginea ansamblului.

Se interzice utilizarea materialelor nefinisate sau necorespunzătoare (plăci BCA aparente, elemente de beton netencuite, materiale de izolație expuse).

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 maxima 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 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.
Lc
Imprejmuirile vor avea urmatoarele caracteristici: - imprejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; imprejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil transparente cu inaltimi de maxim 2,00 m;

Art.16. Spatii 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 aliniament (grădina de 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.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) si Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

POT -Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
Lua - (POT) maxim - 35 % .
Lc - (POT) maxim - 30 % .

CUT-Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:
Lua - (CUT) maxim – 0,9 .
Lc - (CUT) maxim – 2,24
Indicatorii urbanistici se aplică asupra întregii parcele și se vor respecta atât în cazul realizării de construcții noi, cât și în cazul extinderii, mansardării sau supraetajării construcțiilor existente.
Calculul se va realiza prin raportarea suprafețelor construite existente și propuse la suprafața totală a parcelei.

Linf - ZONA LOCUIRE INFORMALA

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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.

I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate sau care nu au nicio funcțiune.

Terenuri neproductive.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise:

Se admit următoarele utilizări:

Locuințe individuale cu regim mic de înălțime P;

Reabilitarea, extinderea, modernizarea și reconstruirea locuințelor existente;

Locuințe sociale și locuințe de necesitate;

Spații pentru activități gospodărești aferente locuirii

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări:

Activități de servicii și comerț de proximitate, integrate locuirii, fără impact negativ asupra vecinătăților;

Activități economice de mică amploare, desfășurate în cadrul gospodăriilor, care nu generează poluare, zgomot sau trafic semnificativ;

Extinderea locuințelor existente, cu respectarea condițiilor minime privind siguranța construcțiilor, accesul la utilități și asigurarea condițiilor de igienă și confort;

Reorganizarea și comasarea parcelelor în vederea restructurării zonei și îmbunătățirii condițiilor de locuire;

Realizarea de echipamente și dotări publice necesare dezvoltării zonei;

Construcții de locuire noi, realizate prin **regularizare urbanistică (PUZ/PUD)**, înlocuiri sau consolidări ale celor existente.

Art.3. Utilizări interzise:

Construcții provizorii realizate din materiale improprii sau care nu respectă cerințele minime de siguranță și igienă.

Creșterea animalelor în sistem intensiv sau activități agricole cu impact asupra mediului și vecinătăților.

Ocuparea domeniului public cu construcții sau amenajări fără autorizație.

Art.4. 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.

Au suprafața parcelei de minim 150 mp

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

Construcțiile se vor amplasa, de regulă, în corelare cu frontul construit existent. În situațiile în care frontul nu este unitar, amplasarea se va realiza astfel încât să permită organizarea coerentă a spațiului stradal și modernizarea infrastructurii. Pentru construcțiile noi sau extinderi se recomandă o retragere minimă de 2,00 m față de aliniament, dacă situația terenului permite.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

La amplasarea și orientarea clădirilor de locuit se vor asigura condiții de însorire a încăperilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică. Durata minimă de însorire va fi de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă (22 decembrie).

Art.7. Amplasare limite laterale și posterioare:

Construcțiile se pot amplasa pe una dintre limitele laterale ale parcelei sau izolat, în funcție de situația existentă. Față de limita laterală opusă se va asigura, de regulă, o retragere minimă de 1,00 m – 2,00 m, în funcție de existența

golurilor de lumină. Față de limita posterioară a parcelei se recomandă o retragere minimă de 3,00 m, dacă dimensiunile terenului permit.

În traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naționale
- 12 m de la ax pentru drumurile județene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale

Art.8. Circulații și accesuri:

Parcelele trebuie să beneficieze de acces pietonal și carosabil dintr-o stradă existentă sau propusă pentru reglementare. Se admite accesul prin servitute de trecere pentru loturile interioare. Se vor crea condiții pentru accesul autospecialelor de intervenție și pentru realizarea rețelelor edilitare.

Art.9. Staționare autovehicule:

Staționarea autovehiculelor se va asigura, de regulă, în interiorul parcelei. În situațiile în care acest lucru nu este posibil, parcarea se poate realiza pe domeniul public, în condițiile stabilite de administrația locală. Se recomandă asigurarea a minimum un loc de parcare pentru fiecare locuință.

Art.10. Înălțime maximă admisă:

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de 7,00 m la streașină.

Art.11. Regim de inaltime: P , P+1

Art.12. Aspect exterior:

Construcțiile vor avea un aspect simplu și vor utiliza materiale durabile. Se recomandă integrarea în caracterul zonei și evitarea materialelor improvizate sau degradabile. Se încurajează reabilitarea și modernizarea construcțiilor existente.

Art.13. Echipare edilitară:

Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare existente sau propuse. În lipsa acestora se pot utiliza soluții individuale temporare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

Art.14. Spații libere și plantate:

Se va asigura menținerea unor suprafețe libere în interiorul parcelei, destinate spațiilor verzi și activităților gospodărești. Se recomandă plantarea de arbori și vegetație pentru îmbunătățirea microclimatului și a calității locuirii.

Art.15. Împrejmuiri:

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor permite, de regulă, vizibilitatea către spațiul public. Se recomandă înălțimi de maximum 1,80 m și integrarea în caracterul zonei.

Art.16. Procent de ocupare: 40%

Art.17. CUT: 0,6%

M – MIXTA ADIACENTĂ ARTEREI MAJORE DE CIRCULAȚIE

(Servicii și echipamente publice, servicii de interes general (serviciimanageriale, 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 intreaga 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 collective(mici)-max (S/D)+P+2
- Funcțiuni administrative (sediu primarie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- Funcțiuni de invatamant (gradinite, scoli primare si gimnaziale, after school);
- Funcțiuni de sanatate (dispensar rural, farmacie, cresa);
- Funcțiuni de cultura (camin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expozitii);
-Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);
-Funcțiuni comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet);
- Funcțiuni de prestari servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copial acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc)
-Funcțiuni pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni; - construcții pentru agrement, distractie (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport in spatii acoperite, cinema, patinuar, etc);
-Funcțiuni de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie;
- Funcțiuni de locuinte; - strazi si trotuare; - parcaje si 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. Utilizari 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 vecinatati 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 statii de gospodarirea 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;

– depozitări de materiale refolosibile;

– 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;

rețele 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 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 prinacesta.

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

- Pentru parcelele aparținând țesutului parcelar tradițional care nu se încadrează în reglementările stabilite in paragraful anterior se recomanda elaborarea de documentatii de urbanism, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurarii 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 traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naționale
- 12 m de la ax pentru drumurile județene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.04.2016
ARHITECT ŞEF

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 aliniat 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 (foișorii / 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.
- In interiorul zonei de construibilitate ,la limita posterioara ,pe o adancime 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 fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

-In raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin 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 egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m.
- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situate la o distanță mai mică de 2,0 m , noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin 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 situate 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, pe cealaltă latură retragerea va fi de min.3m).
- 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.
- Pentru toate parcelele:
- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.
- in determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;
-In toate cazurile se va avea in vedere si modul traditional 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 cornisa 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 infundat 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 şi gangul nu are dimensiuni corespunzătoare pentru accesul vehiculelor de pompieri).
Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură **accese pietonale**, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.11. Staţionarea autovehiculelor; parcaje

Pentru clădirile de locuit se prevede minim un loc de parcare/garare pentru o unitate de locuit.
Pentru clădirile cu funcţiuni compatibile cu locuirea, necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:
Fiecare parcelă ocupată cu funcţiunea de locuire va avea asigurat în interiorul eiminim un loc de parcare pentru construcţiile care au suprafaţa construită desfăşurată de sub 150 mp, şi minim 2 locuri de parcare pentru construcţiile care au suprafaţa construită desfăşurată mai mare de 150 mp; pentru locuinţele unde se desfăşoară activităţi meşteşugăreşti , manufacturiere sau de mică producţie, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.
Construcţii comerciale – un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 200 mp.
Construcţii de cult – minim 5 locuri de parcare;
Construcţii de cultură – un loc de parcare la 10–20 locuri în sală;
Construcţii de învăţământ – 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
Construcţii de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT ŞEF

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
Staţionarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în garaje sau pe platforme amenajate.
Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.
Necesarul de parcaje pentru alte funcţiuni permise în zonă decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă, conform Hotărârii525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea şi execuţia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 .
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public, excepţie făcând parcările publice amenajate.

Art.12. Inălţimea construcţiilor

- Înălţimea maximă a construcţiilor va fi in functie de terenul de amplasare si este de S/D+P+1E/M.
- H maximă la cornişă: 6,0 m
- H maximă la coamă: 9,0 m
- Pentru construcţii aparţinând instituţiilor si serviciilor publice şi dotărilor de interes public, precum si locuinte colective regimul maxim de înălţime se va stabili prin studii de fezabilitate completate cu studii de insorire , dar nu va depăşi P+2+M.

Se admit niveluri parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

Art.13. Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior respectă funcţiunea acestora, se integrează armonios în caracterul zonei (conform HG 525/1996, Art. 32) şi contribuie la păstrarea peisajului rural.
Este interzisă autorizarea construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu imaginea generală a zonei şi afectează valorile urbanismului şi arhitecturii recunoscute. (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura construcţiilor va avea un caracter contemporan, reflectând funcţiunea rezidenţială 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, policarbonat, 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 solutii de constructie 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 îți 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.
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 si 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 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 îți desfășoară activitatea pe raza comunei,

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepţia branşamentelor la reţele subterane care nu depăşesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Imprejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maxima de 80 cm şi stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafaţă să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să pemită vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

Împrejmuirile pe limitele laterale şi posterioare ale parcelei vor avea înălţimea de minim 2,20 m şi vor fi *transparente sau semi opace* – în cazul învecinării cu spaţii plantate, locuinţe colective şi circulaţii pietonale, respectiv *opace* – în cazul învecinării cu locuinţe individuale şi colective mici sau cu activităţi cu care se pot stânjeni reciproc.

Porţile 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 componenţa împrejmuirilor orientate spre spaţiul public.

Art.15. Spatii plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi, spaţii plantate şi spaţii amenajate în suprafaţă cuprinsă între 20% şi 30% din suprafaţa terenului, în funcţie de normele specifice funcţiunii propuse. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie, înaltă).

- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un copac (nu arbust) la fiecare 50 mp.
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 6.0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alţii în schimb în perimetrul parcelei;
- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor 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 şi pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreţinerea 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. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) şi Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Pentru funcţiunea predominant rezidenţială, POT maxim admis va fi de 40%. Pentru funcţiunile mixte, comerciale, servicii şi alte activităţi compatibile, POT maxim admis va fi de 50%.
- Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii construcţiilor existente sau al adăugării de noi construcţii, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă şi incluzând toate construcţiile existente şi propuse.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9.
- Pentru construcţii aparţinând instituţiilor publice şi dotărilor de interes public, CUT-ul maxim nu va depăşi 1,2.
- Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcţiilor existente sau al adăugării de noi construcţii, calculul făcânduse în mod obligatoriu pe întreaga parcelă şi incluzând toate construcţiile existente şi propuse.

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

1. Pentru orice operaţiune urbanistică/ topografică care implică minim 3 parcele este necesară elaborare PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului RLU.
2. Pentru reglementarea de noi circulaţii / străzi.

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

1. Elaborarea PUD este obligatorie pentru toate loturile cu funcţiuni aparţinând listei *Funcţiuni admise şi Funcţiuni admise cu condiţionări*, parte a acestui RLU, altele decât funcţiunea dominantă de locuire

DS – Zona cu destinatie speciala

Zona este alcatuită din urmatoarele componente:
- unități militare;
- unități de protectie civila;
- unități de paza contra incendiilor;
- unități de politie.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizel ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.
În zona imobilelor aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale se va permite construireanumai 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;

UID – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

UID-PUZ – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE PROPUSE PE BAZĂ DE PUZ

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona unităților industriale și de depozitare (UID) este destinată desfășurării activităților economice productive, incluzând activități industriale conform clasificării CAEN, depozitare, logistică, distribuție și servicii conexe acestora. Zona cuprinde atât unități existente, care se mențin, se modernizează sau se restructurează prin conversie funcțională către alte profiluri industriale sau servicii pentru industrie, cât și terenuri rezervate pentru dezvoltări viitoare. În cadrul acestei zone sunt admise și funcțiuni complementare, precum activități administrative, comerciale și servicii destinate angajaților și funcționării unităților.

Dezvoltarea zonei se realizează fie prin intervenții directe în subzonele reglementate, fie pe bază de documentații de urbanism de tip PUZ pentru terenurile nou introduse în intravilan sau pentru cele care necesită restructurare, asigurându-se coerența funcțională și integrarea în structura urbană.

Subzone:

UID – unități industriale și de depozitare existente / reglementate direct

UID_PUZ – unități industriale și de depozitare propuse, reglementate prin PUZ

CONDITIONARI PRIMARE

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea legislației în vigoare și a prezentului regulament.

Funcțiunile cu impact asupra mediului sau sănătății populației vor fi admise doar în baza documentațiilor de urbanism și a avizelor specifice.

Intervențiile în zone protejate (monumente istorice / zone arheologice) se realizează doar cu avizele Ministerului Culturii.

În zonele cu riscuri naturale sau antropice, autorizarea este condiționată de studii de specialitate (geotehnice, hidrologice etc.).

În zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare, autorizarea se face cu respectarea restricțiilor legale și cu avizul administratorilor rețelelor.

Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale drumurilor sau rețelelor electrice este condiționată de avizele legale.

În zonele de protecție sanitară, autorizarea se face cu aviz DSP.

CONDIȚIONĂRI PRIVIND ELABORAREA PUZ

În cadrul subzonei UID_PUZ, precum și pentru terenurile neconstruite din intravilan sau cele introduse în intravilan prin prezentul Plan Urbanistic General, reglementarea urbanistică se realizează în mod obligatoriu prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborate, avizate și aprobate conform legii.

Documentațiile de tip PUZ vor stabili în mod detaliat organizarea urbanistică a zonei, respectiv parcelarea terenurilor, organizarea circulațiilor și a acceselor, asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea indicatorilor urbanistici, precum și modul de utilizare funcțională a terenurilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai ulterior aprobării documentației de urbanism de tip PUZ și realizării sau asigurării infrastructurii minime necesare funcționării investițiilor propuse.

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 împrejmuirilor 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 biciclişti 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 admise

În zona unităților industriale și de depozitare (UID) sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale nepoluante și slab poluante (producție, prelucrare, manufactură);
- activități de depozitare, logistică și distribuție;
- servicii pentru industrie, inclusiv activități de întreținere, reparații și ateliere specializate;
- activități comerciale en-gros;
- sedii de firme, birouri, servicii administrative și activități terțiare aferente;
- servicii avansate pentru întreprinderi (consultanță, cercetare-dezvoltare, IT, marketing, servicii financiare și de asigurări);
- spații de prezentare și comercializare tip showroom;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de distribuție a carburanților, cu respectarea legislației specifice;
- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază (platforme, circulații, parcaje, utilități, spații tehnice).

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise următoarele utilizări, cu respectarea condițiilor specifice:

- extinderea, modernizarea sau conversia funcțională a unităților existente, cu condiția încadrării în limitele de poluare admise de legislația în vigoare;
- activități de producție, depozitare și servicii care pot genera disconfort (zgomot, vibrații, emisii), cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară și a normelor de mediu;
- realizarea de instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, destinate consumului propriu;
- locuințe de serviciu, în limita a max. 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale și destinate exclusiv personalului;

- funcțiuni complementare (comerciale, administrative, servicii), cu condiția să nu afecteze funcționarea zonei industriale;
- construcții și instalații tehnico-edilitare, cu condiția integrării acestora în ansamblu și, pe cât posibil, amplasării în subteran sau ecranate vizual;
- instalații exterioare (HVAC, echipamente tehnologice), cu condiția să nu fie vizibile din spațiul public și să respecte nivelul maxim de zgomot admis;
- realizarea de spații verzi de protecție pe limitele parcelelor, cu rol de protecție vizuală și fonică.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- activități care generează poluare peste limitele admise de legislația în vigoare;
- activități care prezintă risc tehnologic major sau pericol pentru populație;
- funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei;
- exploatații agricole și ferme agrozootehnice;
- unități de învățământ, servicii publice sensibile sau funcțiuni de locuire (cu excepția locuințelor de serviciu);
- activități care pot afecta calitatea apei, solului sau aerului;
- lucrări sau amenajări care pot afecta rețelele tehnico-edilitare sau lucrările hidrotehnice;
- construcții provizorii sau parazitare și extinderea acestora.

Art.4. Interdicții de construire temporare

Se instituie interdicții temporare de construire în următoarele situații:

- în zonele care necesită restructurare sau urbanizare, evidențiate în planșele de reglementări urbanistice, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ;
- pe terenurile afectate de riscuri naturale sau antropice, până la realizarea lucrărilor de stabilizare și eliminare a riscurilor, în baza studiilor de specialitate;
- în perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizului autorităților competente;
- în zonele în care sunt necesare studii de circulație sau de organizare urbanistică (intersecții, noduri de trafic), până la aprobarea acestora;
- în zonele rezervate pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, până la clarificarea regimului juridic și tehnic al acestora.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcela destinată construcțiilor va avea o formă regulată și dimensiuni care să permită amplasarea construcțiilor, organizarea circulațiilor și realizarea echipării edilitare.

Pentru zona UID, suprafața minimă a parcelei va fi de **minimum 1.000 mp**, cu un front minim la stradă de **20,0 m**.

Pentru zona UID_PUZ, dimensiunile parcelelor se vor stabili prin documentațiile de urbanism de tip PUZ, cu respectarea următoarelor valori minime:

- suprafața minimă a parcelei: **minimum 2.000 mp**;
- front minim la stradă: **minimum 25,0 m**.

Parcelarea terenurilor se va realiza astfel încât fiecare parcelă să aibă acces direct la un drum public sau privat deschis circulației publice.

Nu se admit parcele cu forme neregulate sau cu deschideri insuficiente, care nu permit organizarea corespunzătoare a funcțiunilor.

Pentru parcelele rezultate din documentații de urbanism, se va asigura posibilitatea realizării circulațiilor interioare și a accesului pentru autovehicule, inclusiv pentru trafic greu.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea și orientarea construcțiilor se vor realiza astfel încât să asigure condiții optime de iluminare naturală și funcționare a activităților.

Pentru spațiile administrative și cele destinate personalului se va urmări, pe cât posibil, asigurarea însoririi și a iluminării naturale

Pentru construcțiile industriale și de depozitare, orientarea va ține cont de cerințele tehnologice, de eficiența energetică și de organizarea funcțională a incintei.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Toate amenajările realizate în zonele de protecție ale drumurilor publice vor asigura accesele carosabile și pietonale, precum și parcajele aferente, fără a afecta siguranța și fluența circulației.

Amplasarea construcțiilor și a instalațiilor în zona drumurilor publice de categorie superioară se va face cu respectarea legislației în vigoare și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Zona străzii, incluzând partea carosabilă, trotuarele, spațiile verzi, rigolele, iluminatul public și rețelele edilitare, se va stabili prin documentațiile de urbanism, în funcție de categoria și intensitatea traficului.

În traversarea localităților, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naționale
- 12 m de la ax pentru drumurile județene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la aliniament astfel încât să se asigure spațiul necesar pentru acces, parcaje, circulații interioare și amenajări peisagere.

Retragerea minimă față de aliniament va fi de **minimum 10,0 m**.

În zona dintre aliniament și clădiri se vor amenaja spații verzi, accese și parcaje, astfel încât să se asigure o imagine urbană coerentă și funcțională.

Pentru construcțiile existente care nu respectă retragerea minimă stabilită, se admite menținerea acestora, fără posibilitatea extinderii către aliniament.

Se pot admite retrageri mai mari în funcție de specificul activității sau de necesitățile de organizare a incintei.

În zonele UID_PUZ, retragerea față de aliniament va fi stabilită prin documentațiile de urbanism, cu respectarea valorii minime prevăzute și a organizării unitare a frontului stradal.

Art. 9. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu respectarea condițiilor de însorire, iluminare naturală, securitate la incendiu și funcționare a activităților.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei vor fi de **minimum 5,0 m** pe o parte.

Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **minimum 5,0 m**, respectiv **minimum 10,0 m** în cazul zonelor UID_PUZ.

Se pot admite amplasări pe limita laterală a parcelei numai în cazuri justificate funcțional, cu respectarea normelor de securitate la incendiu și cu acordul proprietarilor vecini, acolo unde legislația o impune.

În toate cazurile, amplasarea clădirilor va permite accesul autospecialelor de intervenție și realizarea circulațiilor interioare necesare.

Pe limitele laterale și posterioare se vor prevedea plantații de protecție, acolo unde este necesar, pentru reducerea impactului vizual și fonic asupra vecinătăților.

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 aceeasi parcelă

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să se asigure condiții corespunzătoare de funcționare, acces, iluminare naturală și siguranță la incendiu.

Distanța minimă între clădiri va respecta prevederile legislației în vigoare privind securitatea la incendiu, precum și normele sanitare și de protecția muncii.

Se recomandă ca distanța minimă între clădiri să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre acestea, dar nu mai mică de **6,0 m**, în cazul construcțiilor industriale și de depozitare.

În cazul în care distanțele dintre clădiri sunt reduse sub valorile recomandate, se vor adopta măsuri compensatorii privind securitatea la incendiu, conform legislației în vigoare.

Amplasarea clădirilor va permite accesul autospecialelor de intervenție pe toate laturile necesare.

Se va asigura spațiul necesar pentru circulații interioare, manevrarea autovehiculelor și desfășurarea activităților specifice.

Art.11. Circulații și accese

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la un drum public sau privat deschis circulației publice, dimensionat corespunzător funcțiunii propuse.

Accesele carosabile vor fi realizate astfel încât să permită desfășurarea în siguranță a circulației, inclusiv pentru autovehicule de mare tonaj, acolo unde este cazul.

Pentru unitățile care generează trafic greu se vor asigura accese separate sau dimensionate corespunzător pentru intrare/ieșire, astfel încât să nu fie afectată circulația pe drumurile publice.

Accesele în incinte vor fi dimensionate astfel încât să permită intrarea și ieșirea autovehiculelor fără a afecta fluența traficului, fiind interzisă manevrarea sau staționarea pe domeniul public.

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor în interiorul parcelei.

Circulațiile interioare vor fi organizate astfel încât să asigure:

- separarea fluxurilor de circulație (personal, vizitatori, marfă, trafic greu);
- accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, salvare);
- zone de manevră și întoarcere pentru autovehicule de mare tonaj.

În zonele UID_PUZ, documentațiile de urbanism vor stabili în mod obligatoriu rețeaua de circulații interioare, corelată cu rețeaua majoră de drumuri și cu etapele de dezvoltare ale zonei.

Modernizarea sau realizarea de noi drumuri va respecta profilele stradale stabilite prin documentațiile de urbanism, asigurându-se spații pentru circulații pietonale, plantate și, după caz, pentru circulația bicicletelor.

Se interzice realizarea de accese neorganizate sau neautorizate direct din drumurile principale.

Art.12. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Staționarea autovehiculelor aferente funcțiunilor se va realiza exclusiv în interiorul parcelei, fiind interzisă ocuparea domeniului public în acest scop.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT ȘEF,

La autorizarea construcțiilor se vor asigura locuri de parcare suficiente pentru:

- personal;
- vizitatori;
- autovehicule de transport (inclusiv trafic greu, după caz).

Numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- pentru activități industriale și depozitare: minimum **1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată** sau conform necesarului tehnologic;
- pentru birouri și servicii: minimum **1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată;**
- pentru spații comerciale: minimum **1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată**.

Pentru activitățile care implică transport de marfă se vor asigura spații de staționare, manevră și încărcare/descărcare în interiorul parcelei, dimensionate corespunzător tipului de vehicule utilizate.

Accesele și circulațiile interioare vor fi dimensionate astfel încât să permită manevrarea în condiții de siguranță a autovehiculelor, inclusiv a celor de mare tonaj.

Se interzice staționarea autovehiculelor de mare tonaj pe domeniul public sau pe partea carosabilă a drumurilor.

Parcajele vor fi amenajate corespunzător, cu suprafețe stabilizate sau impermeabile, și vor fi integrate în ansamblul parcelei.

Se recomandă plantarea de arbori în zona parcajelor, în scopul îmbunătățirii microclimatului și integrării vizuale.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24, din 08.02.2023

Art.13. Inaltimea construcțiilor

UID – zone existente

regim de înălțime max. P+2E sau H max. = 15,0 m, cu posibilitatea depășirii în cazul construcțiilor cu caracter tehnologic justificat

UID – zone existente

regim de înălțime max. P+2E sau H max. = 15,0 m

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea un aspect arhitectural coerent și unitar, corespunzător funcțiunii industriale, evitând soluțiile improvizate sau disonanțele vizuale.

Fațadele vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural, utilizând materiale durabile și finisaje de calitate, precum panouri metalice, tencuieli, sticlă sau alte materiale similare.

Se interzice utilizarea materialelor nefinisate sau degradate pe fațadele vizibile din spațiul public (tablă nefinisată, panouri deteriorate, elemente improvizate etc.).

Culorile utilizate vor fi armonizate la nivelul ansamblului, fiind interzise culorile stridente sau combinațiile cromatice agresive.

Echipamentele tehnice (instalații HVAC, echipamente industriale, rezervoare etc.) amplasate pe fațade sau pe acoperișuri vor fi integrate în volumetria construcției sau mascate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Acoperișurile vor fi realizate în soluții constructive adecvate funcțiunii industriale (terasă sau în pantă redusă), fiind interzise soluțiile improprii sau neadaptate funcțiunii.

Fațadele orientate către spațiul public vor integra elemente de reprezentare (birouri, accese, spații administrative), evitând expunerea directă a zonelor tehnice sau de depozitare.

Platformele tehnologice, spațiile de depozitare exterioară și zonele de manipulare vor fi amplasate astfel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și vor fi ecranate prin construcții sau plantații.

Elementele de publicitate vor fi integrate în arhitectura fațadei și nu vor domina compoziția acesteia.

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

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente sau propuse în zonă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), în condițiile legii.

În zonele în care rețelele publice nu sunt realizate, autorizarea construcțiilor este permisă doar cu asigurarea unor soluții de echipare edilitară în sistem propriu, conforme cu legislația în vigoare, cu obligația racordării ulterioare la rețelele publice, după realizarea acestora.

Apele uzate menajere și tehnologice vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare, cu respectarea normelor privind protecția mediului. În lipsa acesteia, se vor realiza sisteme individuale de epurare, autorizate conform legii.

Apele uzate tehnologice vor fi preepurate la sursă, înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare, în conformitate cu cerințele operatorului de apă-canal.

Apele pluviale vor fi colectate și gestionate la nivelul parcelei, prin sisteme de retenție, infiltrație sau evacuare controlată, evitându-se supraîncărcarea rețelelor publice.

Se va limita impermeabilizarea terenului și se vor adopta soluții pentru infiltrarea sau reutilizarea apelor pluviale.

Deșeurile rezultate din activități vor fi colectate selectiv și gestionate conform legislației în vigoare.

Se vor amenaja spații special destinate colectării deșeurilor, organizate și protejate, amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea zonei și să fie ușor accesibile pentru operatorii de salubritate.

Deșeurile industriale sau periculoase vor fi depozitate temporar în condiții controlate și vor fi eliminate prin operatori autorizați, conform legislației specifice.

Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor pe terenuri sau în spațiile neamenajate.

Rețelele edilitare vor fi realizate, pe cât posibil, în sistem subteran, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

Art.16. Împrejmuiri

Împrejmuirile către domeniul public vor fi realizate transparent sau semitransparent, din materiale durabile (metal, plasă metalică, panouri prefabricate), și vor avea un aspect unitar și îngrijit.

Înălțimea împrejmuirilor către stradă va fi de maximum **2,00 m**.

Soclul împrejmuirilor nu va depăși **0,60 m**, iar partea superioară va fi realizată din elemente transparente.

Se interzice realizarea împrejmuirilor opace către domeniul public, din materiale improprii sau cu caracter provizoriu (tablă ondulată, materiale reciclate, panouri deteriorate etc.).

Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente, cu o înălțime de maximum **2,50 m**, în funcție de necesitățile funcționale și de securitate.

Pe limitele parcelelor se vor realiza plantații de protecție (gard viu și arbori), care vor completa împrejmuirile și vor contribui la integrarea acestora în peisaj.

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor în interiorul incintei, fără afectarea circulației publice.

Art.17. Spatii plantate

UID – zone existente
min. 20% din suprafața terenului
UID – zone existente
min. 25% din suprafața terenului si se recomandă: min. fâșie verde perimetrală 3–5 m
Orice parte a terenului vizibilă din spațiul public va fi amenajată corespunzător, astfel încât să contribuie la un aspect urban coerent și îngrijit.
Suprafețele neconstruite și neocupate de accese, platforme și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, plantate cu arbori, în proporție de minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren liber.
Arborii existenți valoroși, cu înălțimea mai mare de 6,0 m și diametrul trunchiului peste 20 cm, vor fi protejați și integrați în amenajare; în cazul în care aceștia nu pot fi păstrați, se vor planta minimum 3 arbori în compensare pentru fiecare exemplar eliminat, în interiorul parcelei.
Se va limita impermeabilizarea terenului la strictul necesar pentru funcționarea obiectivului.
Se vor utiliza cu prioritate specii vegetale adaptate condițiilor locale.
Pe limitele parcelelor se vor realiza plantații de protecție, constând în arbori și garduri vii, cu rol de protecție vizuală și fonică, în special în zonele de contact cu alte funcțiuni.

Art.18. Condiții de elaborare P.U.Z.

În zonele încadrate ca UID_PUZ, documentațiile de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) se vor elabora pentru suprafețe compacte de teren, cu dimensiuni, de regulă, cuprinse **între 3 ha și 20 ha**, astfel încât să se asigure o organizare urbanistică coerentă și realizarea unitară a infrastructurii.

Zonele industriale vor fi dezvoltate prin documentații de urbanism de tip P.U.Z., delimitate conform planșei de reglementări si utr-uri.

- 1 PUZ mare, platformă industrială → ~19 ha
- 1–2 PUZ medii , parc industrial mediu → 10–15 ha
- 3 PUZ mici mix productie si depozitare → 3–6 ha

Se pot admite derogări de la suprafața minimă stabilită doar în situații justificate, pentru completarea unor fronturi existente sau pentru corelarea cu limite naturale sau artificiale (drumuri, cursuri de apă, limite cadastrale majore), cu condiția demonstrării coerenței funcționale și a asigurării infrastructurii necesare.

Nu se admit documentații de urbanism de tip PUZ pentru parcele izolate sau pentru suprafețe care nu permit organizarea funcțională și echiparea edilitară corespunzătoare.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME
DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.19. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

UID – zone existente
POT max 60%
UID_PUZ – zone noi
POT max 50%

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

UID – zone existente
CUT max 1,2
UID_PUZ – zone noi
CUT max 1,0

UA – UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE

SECȚIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată activităților agrozootehnice desfășurate în cadrul unităților existente, incluzând ferme vegetale, zootehnice sau mixte.

Zona cuprinde unități existente, menținute în amplasamentele actuale, care pot fi modernizate, reabilitate sau extinse în limitele capacității existente, cu respectarea condițiilor de mediu și a normelor de sănătate publică.

Nu se încurajează dezvoltarea de noi unități agrozootehnice în cadrul intravilanului, intervențiile fiind orientate către:

- îmbunătățirea condițiilor de funcționare;
- reducerea impactului asupra mediului și populației;
- conformarea la normele sanitare și de protecția mediului.

Subzone:

UA – unități agrozootehnice

Funcționarea și dezvoltarea unităților agrozootehnice este condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție sanitară, stabilite conform legislației în vigoare sau prin studii de impact asupra sănătății populației.

CONDITIONARI PRIMARE

Funcționarea, modernizarea sau extinderea unităților agrozootehnice existente este permisă numai cu respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației.

Activitățile desfășurate vor respecta distanțele minime de protecție sanitară față de zonele de locuire și alte funcțiuni sensibile, stabilite conform normelor legale sau prin studii de impact asupra sănătății populației.

Extinderea capacităților existente este permisă numai în condițiile în care nu conduce la creșterea impactului negativ asupra mediului și asupra populației.

Se vor lua măsuri pentru reducerea disconfortului generat de activități (mirosuri, zgomot, emisii), prin soluții tehnice și tehnologice adecvate.

Se vor asigura condiții corespunzătoare pentru gestionarea dejecțiilor, apelor uzate și deșeurilor, în conformitate cu legislația în vigoare.

Este obligatorie realizarea și menținerea zonelor de protecție și a perdelelor vegetale între unitățile agrozootehnice și zonele învecinate.

În cazul în care unitățile existente nu respectă condițiile de protecție sanitară, acestea vor fi supuse unui proces de conformare etapizată.

REGLEMENTARI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Spațiul public din zonele aferente unităților agrozootehnice va fi amenajat astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a circulației și integrarea în cadrul localității.

Amenajarea străzilor și a spațiilor adiacente va ține cont de specificul zonei, asigurând accesele carosabile, circulațiile pietonale, precum și zone verzi de aliniament, acolo unde este posibil.

Spațiile verzi de pe parcele vor contribui la îmbunătățirea aspectului zonelor publice și vor avea rol de protecție vizuală și de reducere a impactului asupra vecinătăților.

Pe limitele incintelor se vor realiza plantații de protecție, în special către zonele de locuire sau alte funcțiuni sensibile.

În zonele în care se realizează modernizări sau extinderi ale infrastructurii, rețelele edilitare se vor realiza, pe cât posibil, în sistem subteran, cu respectarea condițiilor tehnice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

Art. 1 – Utilizări admise

În zona destinată activităților agrozootehnice sunt admise următoarele utilizări:

- activități agricole și agrozootehnice desfășurate în cadrul unităților existente (ferme vegetale, zootehnice sau mixte);

- construcții și amenajări necesare funcționării fermelor existente: adăposturi pentru animale, spații de depozitare, platforme tehnologice, silozuri, magazii, sere, solarii;
- construcții și instalații pentru procesarea primară a produselor agricole rezultate din activitatea proprie;
- spații administrative aferente exploatațiilor agricole;
- spații pentru depozitarea utilajelor și echipamentelor agricole;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării activităților;
- lucrări de modernizare, reabilitare și extindere a construcțiilor existente, în condițiile prezentului regulament.

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise următoarele utilizări, cu respectarea condițiilor specifice:

- extinderea capacităților existente, cu condiția respectării distanțelor minime de protecție sanitară și a normelor de mediu, fără creșterea impactului asupra zonelor de locuire;
- activități de procesare a produselor agricole, cu condiția ca acestea să fie direct legate de activitatea fermei și să nu genereze poluare peste limitele admise;
- spații pentru comercializarea produselor proprii, în regim local, cu caracter complementar activității de bază;
- realizarea de instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, destinate consumului propriu;
- locuințe de serviciu pentru personalul angajat, strict necesare funcționării unității;
- construcții și amenajări temporare necesare desfășurării activităților agricole;
- modernizarea și adaptarea construcțiilor existente, inclusiv introducerea de tehnologii pentru reducerea impactului asupra mediului;
- realizarea de perdele vegetale de protecție și alte măsuri pentru diminuarea disconfortului generat de activitate.

Art.3. Utilizări interzise:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- funcțiuni de locuire, cu excepția locuințelor de serviciu;
- activități industriale sau de depozitare care nu sunt direct legate de activitatea agricolă;
- activități care generează poluare peste limitele admise de legislația în vigoare;
- activități care prezintă risc pentru sănătatea populației sau pentru mediul înconjurător;
- unități de învățământ, unități sanitare sau alte funcțiuni sensibile în interiorul zonelor de protecție sanitară;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor sau a substanțelor periculoase;
- orice activități care nu sunt compatibile cu caracterul agrozootehnic al zonei;
- lucrări sau amenajări care pot afecta calitatea solului, apei sau aerului;
- construcții provizorii sau parazitare.

Art.4. Interdicții de construire temporare

Se instituie interdicții temporare de construire în următoarele situații:

- în zonele care necesită restructurare sau reglementare urbanistică, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism, după caz;
- pe terenurile afectate de riscuri naturale sau antropice, până la realizarea lucrărilor de stabilizare și eliminare a riscurilor, în baza studiilor de specialitate;
- în perimetrele siturilor arheologice, până la obținerea avizelor autorităților competente;
- în zonele rezervate pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, până la clarificarea regimului juridic și tehnic al acestora;
- în cazul unităților agrozootehnice care nu respectă condițiile de protecție sanitară, până la realizarea măsurilor de conformare stabilite prin studii de specialitate.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Parcela destinată activităților agrozootehnice va avea dimensiuni și o formă care să permită desfășurarea corespunzătoare a activităților specifice, organizarea construcțiilor și a circulațiilor interne.

Se mențin parcelele existente, fără a se încuraja fragmentarea acestora.

Dezmembrările sau comasările de terenuri sunt admise numai dacă nu afectează funcționarea unităților agrozootehnice și permit organizarea corespunzătoare a activităților.
Nu se admit parcele rezultate din divizări care nu asigură suprafața și deschiderea necesară desfășurării activităților agricole.
Parcela trebuie să asigure acces direct la un drum public sau privat deschis circulației publice.
Parcelarea terenurilor în zonele destinate activităților agrozootehnice noi (UA_PUZ) se va realiza exclusiv prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), pentru suprafețe compacte de teren, care să permită organizarea coerentă a activităților și realizarea infrastructurii necesare. Parcelele rezultate vor avea dimensiuni și forme regulate, adaptate funcțiunii agrozootehnice, astfel încât să permită amplasarea construcțiilor, organizarea circulațiilor interne și respectarea distanțelor de protecție sanitară. Nu se admite fragmentarea terenurilor în loturi care nu permit desfășurarea corespunzătoare a activităților agricole sau care generează conflicte cu funcțiunile învecinate. Fiecare parcelă va avea acces direct la un drum public sau la un drum privat deschis circulației publice, dimensionat corespunzător.

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea și orientarea construcțiilor se vor realiza în funcție de specificul activităților agrozootehnice, de cerințele tehnologice și de organizarea funcțională a incintei.
Pentru spațiile administrative și cele destinate personalului se va urmări, pe cât posibil, asigurarea iluminării naturale și a însoririi.
Orientarea construcțiilor va ține cont de condițiile climatice locale și de necesitatea reducerii impactului asupra vecinătăților.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în zona drumurilor publice se vor face cu respectarea zonelor de siguranță și de protecție stabilite prin legislația în vigoare.
Toate amenajările din aceste zone vor asigura accesele carosabile și pietonale, precum și parcajele aferente, fără a afecta siguranța și fluența circulației.
Amplasarea construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor de categorie superioară se va face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului, în condițiile legii.
Zona străzii, incluzând partea carosabilă, trotuarele, spațiile verzi, rigolele, iluminatul public și rețelele edilitare, se va stabili prin documentațiile de urbanism, în funcție de categoria și intensitatea traficului.
În intravilan, amplasarea construcțiilor și a împrejmuirilor față de drumurile publice se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor (OG nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare).

Art.8. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, astfel încât să se asigure spațiul necesar pentru acese, circulații, manevrarea utilajelor agricole și integrarea în cadrul localității.
Retragerea minimă față de aliniament va fi de **minimum 10,0 m**.
În zona dintre aliniament și construcții se vor amenaja accesele, spațiile verzi și zonele necesare funcționării activităților.
Pentru construcțiile existente care nu respectă retragerea minimă, se admite menținerea acestora, fără posibilitatea extinderii către aliniament.
Se pot admite retrageri mai mari, în funcție de specificul activității sau de necesitățile tehnologice.

Art. 9. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu respectarea condițiilor de însorire, iluminare naturală, securitate la incendiu și funcționare a activităților.
Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei vor fi de **minimum 5,0 m**.
Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **minimum 5,0 m**, respectiv **minimum 10,0 m** în cazul zonelor UID_PUZ.
Se pot admite amplasări pe limita laterală a parcelei numai în cazuri justificate funcțional, cu respectarea normelor de securitate la incendiu și cu acordul proprietarilor vecini, acolo unde legislația o impune.

În toate cazurile, amplasarea clădirilor va permite accesul autospecialelor de intervenție și realizarea circulațiilor interioare necesare.
Pe limitele laterale și posterioare se vor prevedea plantații de protecție, acolo unde este necesar, pentru reducerea impactului vizual și fonic asupra vecinătăților.
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

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să se asigure condiții corespunzătoare de funcționare, acces, iluminare naturală și siguranță la incendiu.
Distanța minimă între clădiri va respecta prevederile legislației în vigoare privind securitatea la incendiu, precum și normele sanitare și de protecția muncii.
Se recomandă ca distanța minimă între construcții să fie de cel puțin **6,0 m**, în funcție de tipul construcțiilor și de specificul activității.
Amplasarea construcțiilor va permite accesul utilajelor agricole și al autospecialelor de intervenție.
Se vor asigura spații suficiente pentru desfășurarea activităților specifice, inclusiv pentru manipularea materialelor și depozitarea acestora.

Art.11. Circulații și accese

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la un drum public sau privat deschis circulației publice.
Accesele carosabile vor fi dimensionate corespunzător pentru circulația utilajelor agricole și a autovehiculelor utilizate în exploatarea agrozootehnică.
Accesele la parcele vor fi realizate astfel încât să nu afecteze siguranța și fluența circulației pe drumurile publice.
Circulațiile interioare vor fi organizate astfel încât să permită desfășurarea activităților specifice, inclusiv accesul utilajelor agricole și al autospecialelor de intervenție.
Se interzice realizarea de accese neorganizate sau care pot genera pericole pentru circulația publică.
În cazul modernizării sau extinderii unităților existente, se vor asigura condiții corespunzătoare pentru acces și circulație în incintă.

Art.12. Staționarea autovehiculelor; parcaje

Staționarea autovehiculelor și a utilajelor agricole se va realiza exclusiv în interiorul parcelei.
Se vor asigura spații suficiente pentru:

- utilaje agricole;
- autovehicule de transport;
- personal și vizitatori, după caz.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 20.04.2026
ARHITECT

Se vor prevedea zone pentru staționare, manevră și încărcare/descărcare, dimensionate în funcție de specificul activității.
Se interzice staționarea utilajelor și a autovehiculelor pe domeniul public sau pe partea carosabilă a drumurilor.
Parcajele și platformele vor fi realizate astfel încât să permită exploatarea în condiții de siguranță și să nu afecteze terenurile învecinate.
În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24, din 08.02.2023

Art.13. Inaltimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi adaptată funcțiunii agrozootehnice și caracterului zonei.
Regimul maxim de înălțime admis este **P+1E**, respectiv o înălțime maximă de **10,0 m** la cornișă.
Se admit depășiri ale înălțimii maxime pentru construcții și instalații cu caracter tehnologic (silozuri, turnuri, echipamente), în măsura în care acestea sunt justificate funcțional.
Construcțiile vor fi realizate astfel încât să nu afecteze negativ vecinătățile, în special zonele de locuire.

Art.14. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea un aspect îngrijit, adaptat funcțiunii agrozootehnice și caracterului rural al zonei.
Materialele utilizate pentru fațade vor fi durabile și vor asigura o integrare armonioasă în peisaj.

Se interzice utilizarea materialelor degradate sau improvizate pe fațadele vizibile din spațiul public.
Culorile utilizate vor fi, de regulă, neutre sau naturale, evitându-se culorile stridente.
Construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate și organizate astfel încât să nu afecteze negativ imaginea zonei, în special în relația cu spațiul public sau cu zonele de locuire.
Platformele tehnologice, depozitările exterioare și echipamentele specifice vor fi organizate și, după caz, ecranate prin plantații sau alte mijloace, pentru a reduce impactul vizual.

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

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente, acolo unde acestea sunt disponibile.
În lipsa rețelelor publice, se vor asigura soluții de echipare edilitară în sistem propriu, conforme cu legislația în vigoare, cu obligația racordării ulterioare la rețelele publice, după realizarea acestora.
Apele uzate menajere și tehnologice vor fi colectate și evacuate în condiții controlate, cu respectarea normelor de protecție a mediului.
Dejecțiile provenite din activitățile zootehnice vor fi colectate, depozitate și gestionate în platforme sau sisteme special amenajate, impermeabilizate, în conformitate cu legislația în vigoare.
Se interzice evacuarea directă a dejecțiilor sau a apelor uzate în sol, în cursuri de apă sau pe terenuri neamenajate.
Apele pluviale vor fi gestionate la nivelul parcelei, evitându-se scurgerea necontrolată către terenurile învecinate sau către domeniul public.
Deșeurile rezultate din activitate vor fi colectate selectiv și gestionate conform legislației în vigoare.
Deșeurile periculoase vor fi depozitate temporar în condiții controlate și eliminate prin operatori autorizați.
Se vor amenaja spații corespunzătoare pentru colectarea deșeurilor, amplasate astfel încât să nu afecteze zonele învecinate.

Art.16. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, cu un aspect îngrijit, adaptat caracterului rural al zonei.
Împrejmuirile către domeniul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente (plasă metalică, lemn, elemente metalice), având o înălțime maximă de **1,80 m**.
Se interzice realizarea împrejmuirilor din materiale improprii sau degradate (tablă ondulată, elemente reciclate, panouri deteriorate etc.).
Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente, în funcție de necesitățile funcționale, cu o înălțime maximă de **2,00 m**.
Pe limitele incintelor se vor realiza, acolo unde este posibil, plantații de protecție (gard viu, arbori), în special către zonele de locuire sau alte funcțiuni sensibile.
Porțile de acces vor fi dimensionate corespunzător și amplasate astfel încât să permită accesul utilajelor agricole și al autovehiculelor, fără a afecta circulația pe drumurile publice.

Art.17. Spatii plantate

Suprafețele neocupate de construcții, platforme și circulații vor fi amenajate ca spații verzi, în proporție de minimum **20% din suprafața terenului**.
Spațiile verzi vor avea rol de protecție vizuală, fonică și sanitară, contribuind la reducerea impactului activităților agrozootehnice asupra zonelor învecinate.
Pe limitele incintelor, în special către zonele de locuire sau alte funcțiuni sensibile, se vor realiza perdele vegetale de protecție, alcătuite din arbori și arbuști.
Se vor utiliza specii vegetale adaptate condițiilor locale.
Se vor păstra și proteja arborii existenți valoroși, iar în cazul eliminării acestora se vor planta arbori în compensare.

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)

POT max 60%

Art.21. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max 0,8

V – SPATII VERZI

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Santandrei există mai multe terenuri de sport amenajate, scuaruri reabilitate, terenuri de joacă pentru copii, spaţii plantate aferente drumurilor publice, spaţii plantate aferente cimitirelor sau lăcaşurilor de cult.

Terenurile libere şi cele degradate, care şi-au pierdut folosinţa iniţilă (terenuri neproductive neutilizate), necesită reabilitare, cea mai potrivită fiind transformarea lor în spaţii plantate publice cu acces nelimitat – zone de agrement / sport.

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv şi 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.

Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

Zona cuprinde terenuri domeniu public, amenajate ca spaţii verzi pentru petrecerea timpului liber, cu acces nelimitat, şi terenuri domeniu public pe care se doreşte realizarea de proiecte pentru a fi amenajate pe viitor ca spaţii verzi, zone rezidenţiale cu confort ridicat şi alte funcţiuni compatibile

Intervenţiile vizând amenajarea, restructurarea integrală sau parţială a zonelor verzi vor avea în vedere asigurarea coerenţei dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

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

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

Cablurile electrice şi de telecomunicaţii vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spaţii publice.

Subzone:

- **V1** Spaţii plantate publice cu acces nelimitat - Parcuri, scuaruri, fâşii plantate publice;
- **V2** Spaţii plantate pentru sport şi agrement;
- **V3** Spaţii plantate cu rol de protecţie - plantaţii cu rol de protecţie sanitară, plantaţii în jurul lacurilor şi în lungul văilor, spaţii plantate situate în lungul căilor de comunicaţie rutieră

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.20
ARHITECT ŞEF,

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

V1

-plantaţii şi amenajări peisagistice
-amenajări de odihnă şi recreere cu mobilier urban, elemente arhitectural-funcţionale
-echipamente de joacă pentru copii
-grupuri sanitare, locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor
-spaţii pentru administrare şi întreţinere;

-circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;

V2

-Spaţii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâşii plantate - plantarea de arbori, arbuşti / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agăţătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier şi corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;

- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spaţii pentru administrare şi întreţinere, pavilioane de expoziţie, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentaţie publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise, alei, piste pentru biciclete / role şi parcaje – circa 10 % din teren;

De folosinţă specializată: parcuri sportive / ştranduri;

Ştrandurile vor respecta următoarelor cerinţe:

- în amonte de ştrand să nu existe deversări de ape uzate orăşeneşti sau industriale la o distanţă care ar putea influenţa direct calitatea apei din zona ştrandului;
- la locul îmbăierii, apa ştrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecţie sanitară, similar cu protecţia surselor de apă de suprafaţă pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă şi este de preferat ca proporţia înclinării să nu depăşească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de 2,5 m2 luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, şi cel puţin 6,25 m2 luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ştrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puţin 8 m2 de zonă de uscat pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie şi vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la 250 m2 zonă de plajă.

Conform *Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei* (Art.8), în cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure:

a) instalaţii de alimentare cu apă potabilă;
b) W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;
c) colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
d) spaţiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalităţi adecvate de colectare a dejecţiilor acestora;
e) bănci şi spaţii amenajate pentru picnic.

V3

•spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă. - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km); - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);

• culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, captări de apă, conducte de aducţiune, rezervoare de apă, căi de circulaţie rutieră);
• lucrări pentru amenajarea versanţilor / terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debuşee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare şi de subtraversare, drenuri, cu instalaţiile aferente;
• lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
• perdele forestiere de protecţie şi / sau plantaţii antierozionale;

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări

V1

-construcţii provizorii (de exemplu: scene în aer liber) pentru activităţi culturale în aer liber,
-mici construcţii pentru comerţ, pavilioane cu utilizare flexibilă, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută şi la cea a circulaţiilor de toate categoriile să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a a zonei verzi in care sunt amplasate.
Se va asigura continuitatea circulaţiilor carosabile, pietonale şi velo în zona de vest, prin corelarea cu trama stradală existentă şi propusă. (zona parc Palota).
V2
-mic comerţ compatibil cu funcţiunea de agrement şi sport
-servicii de deservire a amenajărilor sportive
-construcţii provizorii (de exemplu: scene în aer liber) pentru activităţi culturale în aer liber, parcaje / garaje publice
-Suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţie nu va depăşi 30 % din suprafaţa totală.
Regimul de înălţime şi aspectul construcţiilor nu vor afecta amenajările peisagistice
Se va asigura spaţiu verde de protecţie faţă de vecinătăţi, pentru a se evita disfunctiile generate de proximitatea faţă de o artera intens circulată, sau faţă de zonele cu alte funcţiuni
- Funcţiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spaţiul public.
- Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiţia ca în funcţionare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislaţie şi să nu fie vizibile din domeniul public
V3
Orice intervenţie necesită documentaţii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 şi OUG 114/2007 şi cu normele de protecţie stabilite pe plan local.

Art.3. Utilizări interzise:
V1 si V2
-se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare;
-se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii abilitate
-se interzice schimbarea destinatiei sau reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia
-se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
-se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj şi oglindă de apă ca şi poziţionarea pe platforme flotante sau pe piloţi în interiorul oglinzii de apă a unor funcţiuni în absenţa unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
Proprietarii şi administratorii de spatii verzi sunt obligati sa asigure masurile privind siguranta persoanelor care pot fi afectate de ruperile şi desprinderile arborilor şi elementelor acestora, ca urmare a gradului de imbatrânire avansat sau a starii fitosanitare precare.

V3
-În zonele de protecţie a cursurilor de apă, a digurilor, lacurilor şi a altor lucrări hidrotehnice, precum şi în zonele inundabile se interzice construirea de obiective noi, până la obţinerea Avizului de amplasament în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996 şi Ordinului MAPPM nr. 279/1997.
•Se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;
• se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
• se interzice diminuarea suprafeţelor plantate;
• este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei;

Art.4. Interdicţii 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 şi CUT.

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

V1 - V2

– conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Organizarea spaţiilor de joc şi sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele: I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp; II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor; III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor; IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

V3

– lăţimea zonei verzi de protecţie va fi de minim 15 m;

-lăţimea spaţiilor plantate de-a lungul căilor de circulaţie va fi reglementată cu ocazia reabilitării reţelei stradale

-lăţimea zonei verzi în lungul drumului judeţean va ocupa fâşia dintre zona drumului şi limita zonei de protecţie a drumului.

Art.6. Orientarea faţă de punctele cardinale

V1, V2

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est pentru toale categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea spre nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

V3

Nu este cazul.

Art.7. Amplasarea clădirilor faţă de drumurile publice

V1, V2

În traversarea localităţilor, amplasarea construcţiilor şi a împrejmuirilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea distanţelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naţionale
- 12 m de la ax pentru drumurile judeţene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale.

V3

Nu este cazul.

Art.8. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

V1, V2

Construcţiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 2,0 m;

În zona drumurilor se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului naţional, 12,0 m din axul drumului judeţean, de 10,0 m din axul drumului comunal şi de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.

În cazul parcelelor de colţ alinierea se va considera faţă de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spaţiul public

V3

Nu este cazul.

Amplasarea faţă de aliniament a construcţiilor ce adăpostesc obiective de interes public şi funcţiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilităţi, a accesului carosabil de serviciu şi a parcajelor necesare în funcţie de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulaţiei pe drumul public.

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

V1, V2

-Amplasarea construcţiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

V3

Nu este cazul.

Art.10. Circulații și accese

V1, V2

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale; • pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

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

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.

V3

se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pâraiuri, pentru lucrări de amenajare / salubrizare / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție; • se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri; • accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.11. Staționarea autovehiculelor; parcaje

V1, V2

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.

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

V3

Nu este cazul.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

V1, V2

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.

V3

Nu este cazul.

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

V1, V2

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va fi adecvată peisajului tradițional, ca și caracterului diferitelor categorii de spații plantate. Mobilierul urban și cel din locurile de joacă va fi de factură modernă sau vernaculară

Se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă.

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

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2x0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

V3

Nu este cazul.

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

V1, V2

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 si 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.

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

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

V3

Se vor extinde și modernizа integral toate rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.

Art.15. Împrejmuiri

V1, V2

În cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmui terenul cu gard viu de la 60-120 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.

V3

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

Art.16. Spaţii libere şi plantate

V1, V2, V3

Se recomandă utilizarea vegetaţiei specifice locale; Se vor planta specii locale de arbori şi pomi şi se va evita plantarea de specii exogene; Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; Suprafaţa spaţiilor libere de construcţii şi amenajări va reprezenta minim 70% din suprafaţa totală a parcelei;

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spaţii verzi, ci spaţii libere.

Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei. De asemenea, sunt admise tăierile de corecţie şi regenerare.

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) şi Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

V1: Suprafata maxima ocupata de construcţii, alei şi amenajări functionale care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 10% din suprafata intregii zone

V2: Conform studiilor de specialitate avizate şi autorizate conform legii, dar nu mai mult de 30% din suprafaţa zonei

V3: POT: Nu este cazul.

Coeficientul de utilizare al terenului **va rezulta din** corelare a **indicatorilor POT şi Hmax.**

V1, V2: CUT: 0,1

V3: CUT: Nu este cazul.

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NEschimbare
AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2026
ARHITECT ŞEF

CG – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

GCc include cimitirele existente în intravilanul fiecărei localităţi componente ale comunei Santandrei.

Utilizarea, întreţinerea sau extinderea cimitirelor, precum şi înfiinţarea de cimitire noi se realizează în condiţiile prevăzute de Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane şi serviciile funerare , modificată (LEGE 216 /14 noiembrie 2019), respectiv în baza *Normelor tehnice şi sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea şi reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum şi criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare şi nivelul fondului de garantare*, aprobate prin HG 741/2016

Cimitirele din comuna Santandrei se află în proprietatea primariei si a cultelor religioase; acestea sunt obligate să asigure înmormântarea, respectiv inhumarea sau incinerarea persoanelor decedate.

Înfiinţarea unui cimitir nou se poate face numai în condiţiile prevăzute de prezentul Regulament, în baza legii 102/2014.

Desfiinţarea şi schimbarea destinaţiei unui cimitir se fac după 30 de ani de la ultima înhumare şi după strămutarea tuturor osemintelor, cu respectarea condiţiilor prevăzute la art. 11 al Legii nr. 102/2014 şi a condiţiilor de biosecuritate. Osemintele vor fi depuse într-un alt cimitir în funcţiune, cu tot respectul şi bunăcuviinţa.

Desfiinţarea cimitirelor înainte de termenul de 30 de ani se face numai cu avizul direcţiei de sănătate publică judeţene şi acordul cultului respectiv.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizări permise

lucrări funerare subterane şi supraterane – inclusiv obeliscuri sau a alte lucrări de artă plastică

spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme in aer liber

Sălile de ceremonii funerare pot fi amplasate şi în afara cimitirelor; în acest caz, se asigură o distanţă de minimum 20 metri de clădirile de locuit.

spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază

clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / intreţinere, anexe sanitare

circulatii – alei carosabile şi pietonale

<u>În mod obligatoriu, în cimitire vor fi asigurate:</u>

a) sursă de alimentare cu apă, cu specificaţia "apa potabilă" sau "apa nepotabilă", după caz;

b) grupuri sanitare racordate la sistemul de canalizare sau tip latrină cu fosă septică vidanjabilă;

c) spaţiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;

d) spaţiu special amenajat pentru depozitarea şi colectarea selectivă a deşeurilor rezultate din activitatea cimitirului;
e) întreţinerea aleilor din incinta cimitirului, precum şi a spaţiilor verzi.

Art.2. Utilizări permise cu condiţionări

Se admit construcţii, instalaţii, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecţia mediului
Înfiinţarea cimitirelor noi se realizează pe baza unei Autorizaţii de construire şi a Autorizaţiei sanitare.
În cazul cimitirelor înfiinţate după intrarea în vigoare a legii cimitirelor, **distanţa minimă admisă între zonele protejate şi gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.**
Zonele protejate, pentru care se aplică distanţa de protecţie faţă de cimitir sunt: zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă şi recreere, instituţiile social-culturale, unităţile sanitare şi unităţile de învăţământ
Autorizarea sanitară a cimitirelor, făcută **în baza autorizaţiei de construire**, este necesară inclusiv în cazul extinderii sau strămutării unui cimitir existent, precum şi în cazul redeschiderii unui cimitir care a fost închis.
-Pentru extinderea cimitirelor în funcţiune (incluse în zone prevăzute cu funcţiunea de cimitir în documentaţia de urbanism) **nu se aplică regulile stabilite pentru înfiinţarea cimitirelor (nu este necesară obţinerea autorizaţiei 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 protecţie sanitară, stabilite ca formă şi mărime, pot fi exploatate agricol, cu condiţia ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer.

Art.3. Utilizări interzise:

În interiorul zonei de protecţie sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepţia celor destinate personalului de întreţinere şi de intervenţie.
Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Orientarea faţă de punctele cardinale

Amplasarea si orientarea constructii lor in cimitire se va face astfel incat sa se respecte normele de cult.
Biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre rasarit.

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

- Parcelarea cimitirului se va conforma normelor în vigoare, asigurandu-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

Art.6. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

-Retragerea faţă de aliniament a sălilor de ceremonii va fi de minimum 20 m.

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

- zona mormintelor se amplaseaza la minim 5 m faţă de împrejmuire; aceasta fasie se utilizeaza ca zona verde de protecţie, cu plantatie inalta;
- distanta dintre cladirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioara ale parcelei este de minim 10 m;
- cladirile administrative se vor retrage faţă de limita posterioara la o distanta egala cu jumatate din din înălţimea cladirii, dar nu mai putin de 5 m;
-distanta minima între cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 metri;
-sălile de ceremonii vor fi amplasate la distanţa de minim 20 m faţă de limitele incintei cimitirului.

Art.8. Accese carosabile

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică
căile de circulaţie utilitară, aleile principale şi platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferinţă structuri din agregate compactate.

Art.9. Accese pietonale

Accesele pietonale vor însoţi accesele carosabile.
Se va asigura circulaţia pietonală în jurul mormintelor.

Art.10. Staţionarea autovehiculelor; parcaje

Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcaje special amenajate în vecinătatea zonelor de intrare.
Se va asihura 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 vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- sarpanta cladirilor 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 rețelelor,
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 protectie sanitară – o fâșie verde plantată cu vegetație medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,00 m, care nu poate fi utilizata pentru morminte.
Teritoriul cimitirului va fi structurat ca spatiu verde.
Suprafața ocupată de vegetație (joasă, medie si inaltă) va fin de minim 20% din suprafața totală a cimitirului, fără a lua în calcul mormintele.
Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
Suprafetele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi prevazute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;
Se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale și la limita exterioara a incintei în proportie de minim 5 % din suprafață totala a cimitirului;
Se vor asigura plantatii de protecție pe 3 registre și trei randuri, pe o distanta de 5 m de la împrejmuire inspre interiorul incintei;
La cimitirele infiintate 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%
Suprafață totala pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5% plantatii;
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, pistele pentru ciclişti, 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

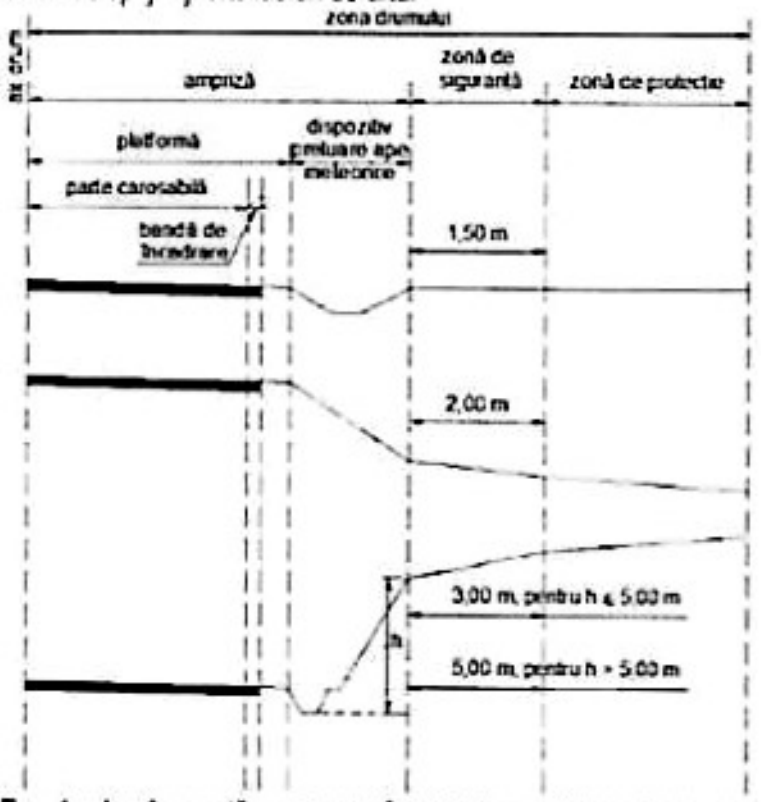
lucrări de terasamente

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, pistele pentru ciclişti, 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 suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului/străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, suprafeţe adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.



Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, siguranţa circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi alte asemenea.

Zona de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, 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 înălţimea până la 5,00 m;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00.

Zonele de siguranţă ale podului, care includ şi suprafeţe de teren aflate sub pod, sunt:

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

Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile drumului, având următoarele lăţimi:

Autostrăzi – 50 m
Drumuri naţionale – 22 m,
Drumuri judeţene, drumuri ocolitoare – 20 m,
Drumuri comunale – 18 m.

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări

căile de acces rutier la drumul public se realizează respectând prevederile referitoare la intersecţiile de drumuri.
incintele unităţilor de transporturi şi garaje publice vor respecta măsurile şi normele admise de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie

accesele carosabile şi pietonale vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice

Art.3. Utilizări interzise:

orice fel de construcţii în zona de protecţie a drumului naţional, judeţean şi comunal

mijloace de publicitate, care, prin formă, culori sau conţinut, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutieră.

orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare afectează buna desfăşurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente

orice fel de construcţii, mijloace de publicitate sau plantaţii care afectează vizibilitatea în intersecţii sau în aliniamentul drumului

orice lucrare care ar provoca alunecări de teren sau alte riscuri naturale (inundaţii)

depozitarea, manipularea substanţelor inflamabile sau explozibile

deversarea apelor uzate şi a celor pluviale din incinta obiectivelor/ proprietăţii şi/sau de pe calea de acces în ampriza şi/sau zona de siguranţă a drumului public

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare şi ieşire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să debuşeze în acesta în intersecţii amenajate corespunzător. Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcţiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autorităţile locale, după caz.

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulaţie se va face cu condiţia elaborării de documentaţii de urbanism tip PUZ.

Traseele viitoarelor drumuri colectoare, ca şi a celorlalte căi de circulaţie rutiere, propuse prin PUG – evidenţiate pe planşele de *Reglementări urbanistice – Unităţi teritoriale de referinţă* **–, sunt zone cu interdicţie de construire.**

Art.4. Interdicţii temporare

– orice amenajare în zonele de intersecţii care trebuiesc rezolvate prin studii de urbanism

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

JUDEŢUL BIHOR
VIZA SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT ŞEF

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

- Nu se permite realizarea de construcţii în zonă

Art.6. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Nu se permite realizarea de construcţii în zonă

Art.7. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Pentru zona căilor de comunicaţie rutiere (Ccr) se aplică prevederile R.G.U. (art. 18); astfel, ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie se autorizează cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Art.8. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Nu se permite realizarea de construcţii în zonă

În afara semnalelor de intrare/ieşire în/din localitate, pentru construcţiile noi retragerea minima obligatorie faţă de axul drumului naţional este de 22 m, faţă de drumurile comunale – 18 m.

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu se permite realizarea de construcţii în zonă

Art.10. Circulaţii şi accese

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcţiilor sau intervenţiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct.
- Dimensionarea căilor de circulaţie în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenţie şi va ţine seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administraţiei şi Internelor nr. 163/2007, cu modificările şi completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal şi 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. Staţionarea autovehiculelor; parcaje

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996): ARTICOLUL 33

Parcaje (1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- Staţionarea 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 / achiziţionate de persoane fizice/juridice care nu-şi pot asigura parcajele necesare pe propriul lot.

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, 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. Înălţimea construcţiilor

- Nu se permite realizarea de construcţii în zonă.

Art.13. Aspectul exterior al construcţiilor

- Nu se permite realizarea de construcţii în zonă.

Art.14. Condiţii de echiparea edilitară şi evacuare a deşeurilor

Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de reţele edilitare va fi elaborat conform legislaţiei în vigoare - Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum şi prevederile Codului Civil.

- Autorizarea racordării la reţeaua 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 cablurior de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

În zonele siturilor arheologice, toate lucrările de infrastructură, cu excepţia branşamentelor la reţele subterane care nu depăşesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Art.15. Împrejmuiri

- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete şi rutieră cât şi terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulaţii (spaţii verzi, staţii pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiri.

Art.16. Spaţii libere si plantate

Spaţiile libere rămase neocupate cu circulaţii, construcţii, parcaje, amenajări şi platforme funcţionale şi terenurile adiacente circulaţiilor se vor amenaja şi planta cu specii locale de vegetaţie, şi arbori (minim 1 arbore de talie mare la 50mp, acolo unde există spaţiu), pentru a diminua poluarea cu praf a localităţilor.

Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri.

Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparaţii etc. arborii importanţi existenţi având peste 4.0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 30.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alţi în schimb în perimetrul operaţiunii urbanistice;

Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulaţii 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.

JUDEȚUL BIHOR
MUNICIPIUL MESCHIBLUADI
AVIZ Nr. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT.

CcF - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIARA

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Această zonă include terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane), respectiv zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lăţimea de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului).

Restricţii specifice

Pentru realizarea de construcţii noi în zona căii ferate se va respecta legislaţia specifică care reglementează funcţionarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române

Se vor aplica şi prevederile următoarelor acte normative:

Lege nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european

Lege nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – secţiunea I – reţele de transport

Lege nr. 55/16.03.2006 privind siguranţa feroviară

Lege nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică şi 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 şi în vederea modernizării şi reînoirii infrastructurii

Ordonanţă nr. 43/28.07.1998 privind regimul drumurilor

Ordonanţă de urgenţă nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române

Ordinul MTI nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii şi Comunicaţiilor pentru documentaţiile tehnice, documentaţiile tehnico-economice şi documentaţiile de urbanism ale terţilor, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes naţional, feroviare şi de metrou.

Servituţi de utilitate publică

În zona de protecţie a căii ferate (100 m de o parte şi de alta din axul liniei ferate) se aplică servituţile de utilitate publică în condiţiile legii.

Lucrarile, construcţiile, amenajările amplasate în zona de protecţie a căii ferate trebuie să respecte:

-zona de siguranţă – 20m

-zona de protecţie -100m
Funcţiuni complementare admise sunt:
- servicii – comert(maxim 100 mp ADC);
- circulaţie pietonală;
- circulaţie rutieră;
- reţele tehnico-edilitare;
-spatii verzi

Reglementări pentru spatiul public

Traversarea căilor ferate la nivel se va realiza în concordanţă cu normele tehnice specifice în vigoare şi cu acordul ministerului transporturilor.
Accesele principale / publice în incinta gării se vor organiza astfel încât să se integreze funcţional şi compoziţional spaţiului public adiacent. Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbana.

PLAN SPEC. MENCIONARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.01.2026
ARHITECT ŞEF

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare cuprinde fâşiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiilor terenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie 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, in condiţiile legii (v OUG 12/1998 art. 29 alin (2)).

Zona de protecţie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia. Pentru zonele de protecţie 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 protecţie a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale şi utilaje necesare întreţinerii acesteia, în scopul eliminării consecinţelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranţa circulaţiei feroviare (v OUG 12/1998 art. 31).
Pe traseul liniilor ferate aparţinând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania naţională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecţie pentru instalarea de parazăpezi.(v OUG 12/1998 art 32).

Art.2. Utilizări admise cu condiţionări

Construcţiile care se amplaseaza în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situata în intravilan se autorizeaza cu avizul **Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A dupa caz, in conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr. 2031/2020 .**
Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul **Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A dupa caz, in conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor si 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 reţele de telecomunicaţii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.(v HG 525/1996 art. 20 (4)).

În zona de protecţie a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autorităţile administraţiei publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naţionale care administrează infrastructura feroviară.(v OUG 12/1998 art. 30(2)).

Art.3. Utilizări interzise:

În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane, cu excepţia proiectelor de infrastructuri publice şi a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.(v OUG 12/1998 art.29- (3^1).

În zona de protecţie a infrastructurii feroviare se interzice:

a)amplasarea oricăror construcţii, fie şi cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare,cu respectarea regimului juridic al zonei de protecţie.

a1)depozitarea de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare

b)utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, 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 stabilităţii solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuştilor, extragerea de materiale de construcţii sau prin modificarea echilibrului freatic;

d)depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecţie a acesteia, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului feroviar.(v OUG 12/1998 art. 30)

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

- Se va păstra parcelarul existent,

Art.7. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- Pentru zona căilor de comunicaţie rutiere (Ccr) se aplică prevederile R.G.U. (art. 18); astfel, ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie se autorizează cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Art.8. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranţă de 20 m din ax cale ferată, pe ambele părţi.

Art. 9. Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

Art.10. Circulaţii şi accese pietonale

Accesele publice şi funcţionale/tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin PUD sau PUZ şi vor fi proiectate/realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces şi ministerul de resort.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spaţiile publice adiacente.

Se va asigura accesul rutier dintr-o circulaţie publică pentru gara Palota.

Se va asigura accesul pietonal dintr-o circulaţie publică pentru staţiile tram-tren.

Art.11. Staţionarea autovehiculelor; parcaje

Se vor asigura locuri de manevra şi parcare pentru autospeciale şi 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. Înălţimea construcţiilor

- Înălţimea construcţiilor va fi determinată de cerinţele funcţionale / tehnologice.

Art.13. Aspectul exterior al construcţiilor

- Se va stabili în conformitate cu programul arhitectural şi cu cadrul normativ în vigoare. Construcţiile tehnologice vor avea un aspect simplu, care să nu deranjeze peisajul înconjurător

Art.14. Condiţii de echiparea edilitară şi evacuare a deşeurilor

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi de preferinţă integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, comunicaţii electronice etc), cu excepţia celor aparţinând infrastructurii feroviare. Se vor amenaja spaţii destinate colectării deşeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

Art.15. Imprejmuiri

- Imprejmuirile zonei de siguranţă 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 protecţie fonică a zonelor învecinate şi estetice. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepţia situaţiilor în care considerente de protecţie fonică impun înălţimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau de vegetaţie înaltă sau medie cu excepţia trecerilor la nivel cu calea ferata unde nu trebuie sa fie obturată vizibilitatea liniei de cale ferata şi a semnalelor feroviare.

Art.16. Spaţii libere si plantate

IV. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Art.17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT) şi 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

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026
ARHITECT ŞEF

RI – Risc de inundabilitate

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate medie, cu frecvenţă medie.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise: -

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări:

Autorizarea construcţiilor aflate, parţial sau total, în zone identificate cu risc potenţial de inundare, precum şi realizarea lucrărilor de amenajare a cursurilor de apă cadastrate, executarea de iazuri, bazine, lacuri şi alte lucrări similare, se va face numai cu avizul Administraţiei Naţionale „Apele Române", în condiţiile legislaţiei în vigoare.

Art.3. Utilizări interzise: -

Art.4. Caracteristicile parcelelor suprafeţe, forme, dimensiuni: -

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

Art.6. Amplasare limite laterale şi posterioare: -

Art.7. Circulaţii şi accesuri: -

Art.8. Stationare autovehicule: -

Art.9. Înălţime maximă admisă: -

Art.10. Regim de intaltime: -

Art.11. Aspect exterior: -

Art.12. Echipare edilitară: -

Art.13. Spaţii libere şi plantate: -

Art.14. Împrejmuiri: -

Art.15. Procent de ocupare: -

Art.16. CUT: -

ZPTE – Zona de proptectie pentru retele tehnico-edilitare

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Zonă de protecţie reţele tehnico-edilitare, apa, canal, energie electrica, gaz, etc.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise: -

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări:

În zonele de siguranţă şi protecţie ale infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele aferente reţelelor de gaze naturale, energie electrică, alimentare cu apă şi canalizare, telecomunicaţii, precum şi ale drumurilor publice, infrastructurilor de transport special şi altor obiective similare, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricţiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

Zonele de siguranţă şi protecţie ale infrastructurii majore, marcate ca atare pe planşa de reglementări urbanistice, conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează permanent cu modificările legislative.

Asupra construcţiilor existente situate în aceste zone, care nu pot fi păstrate din motive tehnice, se instituie interdicţie temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricţiei se face în baza avizului favorabil al administratorului/administratorilor infrastructurii.

Art.3. Utilizări interzise: -

Art.4. Caracteristicile parcelelor suprafeţe, forme, dimensiuni: -

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

Art.6. Amplasare limite laterale şi posterioare: -

Art.7. Circulaţii şi accesuri: -

Art.8. Stationare autovehicule: -

Art.9. Înălţime maximă admisă: -

Art.10. Regim de intaltime: -

Art.11. Aspect exterior: -

Art.12. Echipare edilitară: -

Art.13. Spaţii libere şi plantate: -

Art.14. Împrejmuiri: -

Art.15. Procent de ocupare: -

Art.16. CUT: -

JUDEŢUL BIHOR
VICEPREŞEDINTE CONSILIUL
ADMIS 1 DIN 24.04.2026
ADMIS

ZSEVESO – Zona de proptectie pentru impact SEVESO

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Zonele SEVESO reprezintă zonele de impact și de protecție din jurul amplasamentelor industriale în care sunt prezente substanțe periculoase, stabilite pe baza studiilor de evaluare a riscului de accident major, în conformitate cu prevederile Legii nr. 59/2016.II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise:

Autorizarea lucrărilor în zonele de impact SEVESO este condiționată de obținerea avizelor de la autoritățile competente în domeniul prevenirii și gestionării situațiilor de urgență, protecției mediului și sănătății publice, precum și de la operatorul economic care administrează amplasamentul cu risc.

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări:

Autorizarea construcțiilor, precum și schimbarea destinației construcțiilor existente, aflate parțial sau total în zonele de impact ale amplasamentelor care intră sub incidența Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (SEVESO), se va face numai cu respectarea restricțiilor de utilizare a terenului stabilite prin studiile de evaluare a riscului și cu avizul autorităților competente, conform legislației în vigoare.

Delimitarea zonelor d e impact SEVESO reprezentate pe planșele de reglementări urbanistice se va actualiza ori de câte ori se modifică condițiile de funcționare ale amplasamentelor sau legislația aplicabilă, pe baza informațiilor transmise de autoritățile competente și de operatorii economici, urmând a fi corelate cu documentațiile de urbanism.

Art.3. Utilizări interzise:

În zonele de impact SEVESO se interzice amplasarea de funcțiuni sensibile, precum: locuințe colective, unități de învățământ, unități sanitare, spații destinate cazării, centre comerciale de mari dimensiuni, spații pentru public numeros, precum și alte utilizări care pot conduce la creșterea semnificativă a numărului de persoane expuse riscului.

Art.4. Caracteristicile parcelelor suprafețe, forme, dimensiuni: -

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

Art.6. Amplasare limite laterale și posterioare: -

Art.7. Circulații și accesuri: -

Art.8. Stationare autovehicule: -

Art.9. Înălțime maximă admisă: -

Art.10. Regim de intaltime: -

Art.11. Aspect exterior: -

Art.12. Echipare edilitară: -

Art.13. Spații libere și plantate: -

Art.14. Împrejmuiri: -

Art.15. Procent de ocupare: -

Art.16. CUT: -

ZPS – Zona de proptectie sanitara

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Zonele de Protecţie Sanitară (ZPS) sunt areale delimitate în jurul obiectivelor cu potenţial impact asupra sănătăţii publice, precum captările de apă, forajele, staţiile şi rezervoarele de alimentare cu apă, precum şi cimitirele, în care utilizarea terenului şi autorizarea construcţiilor sunt supuse unor restricţii speciale, conform normelor sanitare şi legislaţiei în vigoare.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise:

Sunt admise exclusiv utilizări compatibile cu funcţiunea de protecţie sanitară şi cu exploatarea obiectivelor, precum:

– lucrări de exploatare, întreţinere, reabilitare şi modernizare ale captărilor de apă, forajelor, staţiilor de pompare, tratare şi rezervoarelor, respectiv ale cimitirelor;
– lucrări de monitorizare şi protecţie sanitară a surselor de apă şi a solului;
– circulaţii tehnice şi alei de deservire;
– spaţii verzi de protecţie şi perdele vegetale;
– împrejmuiri, sisteme de drenaj şi lucrări de sistematizare verticală cu rol de protecţie.

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări:

Sunt admise, cu respectarea strictă a normelor sanitare şi numai cu avizul Direcţiei de Sănătate Publică şi al administratorului obiectivului:

– reabilitarea construcţiilor existente, fără extinderea suprafeţei construite şi fără schimbarea funcţiunii;
– traversări de reţele edilitare şi lucrări de infrastructură publică, cu măsuri speciale de protecţie a solului şi apelor subterane;
– amenajări peisagistice şi lucrări de stabilizare a terenului, cu rol de prevenire a riscurilor naturale;
– parcaje strict necesare pentru deservirea cimitirelor sau a staţiilor, dacă sunt prevăzute prin documentaţii urbanistice aprobate.

Art.3.Utilizări interzise:

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1.524/2019.

Art.4. Caracteristicile parcelelor suprafeţe, forme, dimensiuni: -

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

Art.6. Amplasare limite laterale şi posterioare: -

Art.7. Circulaţii şi accesuri: -

Art.8. Stationare autovehicule: -

Art.9. Înălţime maximă admisă: -

Art.10. Regim de intaltime: -

Art.11. Aspect exterior: -

Art.12. Echipare edilitară: -

Art.13. Spaţii libere şi plantate: -

Art.14. Împrejmuiri: -

Art.15. Procent de ocupare:

Art.16. CUT: -

JUDEȚUL BIHOR
AVIZ SPRE NESCHIMBARE
NR. ... DIN ... 2026
ARHITECT ŞEF

ZN – Zonă needificabilă

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată conservării terenurilor cu valoare de parcelar tradițional și menținerii caracterului rural/tradițional al localității Palota.

Zona needificabilă este rezervată exclusiv activităților agricole tradiționale, precum grădinăritul, pomicultura și amenajările exterioare ușoare, care nu afectează structura parcelară existentă.

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise: activități de gradinărit, pomicultură, amenajări exterioare, etc.

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări:

Pot fi admise intervenții sau dezvoltări urbanistice unitare numai:

- în baza unei documentații de urbanism aprobate conform legii;
- fundamentate prin studiu istoric;
- cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Bihor;
- cu condiția conservării structurii parcelare tradiționale și a integrării în caracterul construit protejat al localității.

Art.3. Utilizări interzise:

Se interzic:

- intervențiile care afectează structura parcelară tradițională;
- construcțiile și amenajările incompatibile cu caracterul rural și peisajul construit al zonei;
- parcelările necontrolate și dezvoltările care conduc la alterarea caracterului urbanistic tradițional.

Prin excepție, pot fi admise dezvoltări urbanistice unitare în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, fundamentată prin studiu istoric și avizată conform legislației în vigoare.

Art.4. Caracteristicile parcelelor suprafeţe, forme, dimensiuni: -

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

Art.6. Amplasare limite laterale și posterioare: -

Art.7. Circulații și accesuri: -

Art.8. Stationare autovehicule: -

Art.9. Înălțime maximă admisă: -

Art.10. Regim de intaltime: -

Art.11. Aspect exterior: -

Art.12. Echipare edilitară: -

Art.13. Spații libere și plantate: -

Art.14. Împrejmuiri: -

Art.15. Procent de ocupare: -

Art.16. CUT: -

ZEM – Zona exploatări de agregate minerale (balastiere)

I. GENERALITĂȚI; CARACTERUL ZONEI

Zona ZEM cuprinde suprafețele destinate exploatării agregatelor minerale (nisip, pietriș), precum și activităților conexe acestora, inclusiv organizare de șantier, platforme tehnologice și lucrări de refacere a terenului.

Exploatarea se realizează în baza licențelor/permiselor emise conform legislației în vigoare și sub controlul autorităților competente, inclusiv **Agenția Națională pentru Resurse Minerale**.

După finalizarea exploatării, terenurile vor fi supuse lucrărilor de refacere și reintroduse în circuitul funcțional stabilit prin documentațiile de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizari admise:

- exploatarea agregatelor minerale (nisip, pietriș)
- lucrări de excavare și transport materiale
- platforme tehnologice aferente exploatării
- depozitare temporară de agregate minerale
- lucrări de refacere a terenului (ecologizare, umpluturi, modelare teren)
- drumuri tehnologice și acese

Art. 2. Utilizari permise cu condiționări:

- construcții și instalații temporare necesare exploatării (barăci, cântare, echipamente)
- organizări de șantier
- instalații de sortare/spălare agregate

Autorizarea lucrărilor și a utilizărilor în cadrul acestei zone se face numai în baza licențelor/permiselor de exploatare și cu respectarea condițiilor impuse de autoritățile competente.

Art.3. Utilizări interzise:

- locuințe individuale sau colective
- unități de învățământ
- unități sanitare
- funcțiuni turistice sau de cazare
- activități care nu au legătură cu exploatarea resurselor
- depozitare de deșeuri necontrolate

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 04.04.2026
ARHITECT ŞEF

Art.4. Caracteristicile parcelelor suprafețe, forme, dimensiuni:

- conform perimetrelor de exploatare aprobate

Art.5. Amplasarea fata de aliniament:

- construcțiile temporare se amplasează în interiorul perimetrului de exploatare

Art.6. Amplasare limite laterale și posterioare:

- se respectă limitele perimetrului de exploatare
- se respectă zonele de protecție față de: cursuri de apă, drumuri, vecinătăți

Art.7. Circulații și accesuri:

- accesul se realizează din drumuri publice sau drumuri de exploatare
- se vor asigura drumuri tehnologice interne
- se vor lua măsuri pentru reducerea impactului asupra drumurilor publice

Art.8. Staționare autovehicule:

- în incinta perimetrului
- pe platforme amenajate

Art.9. Înălțime maximă admisă:

- doar pentru construcții tehnice temporare: max. 6 m

Art.10. Regim de inaltime:

- construcții parter (P)

Art.11. Aspect exterior:

- construcții simple, provizorii
- fără cerințe estetice specifice

Art.12. Echipare edilitară:

- alimentare temporară (apă, energie)
- sisteme proprii dacă e cazul
- gestionarea apelor uzate conform legislației

Art.13. Spații libere și plantate:

Se vor realiza lucrări de refacere a terenului după finalizarea exploatării, inclusiv modelarea terenului și aducerea acestuia la o formă compatibilă cu utilizările ulterioare.

Art.14. Împrejmuiri:

- obligatorii pentru securizarea perimetrului
- tip: gard simplu / plasă

Art.15. Procent de ocupare: nu se reglementează (funcțiune extractivă)

Art.16. CUT: nu se reglementează (funcțiune extractivă)

ETAPA 1– Dezvoltarea urbana

I. GENERALITĂŢI; CARACTERUL ZONEI

Descriere:

Articolul 39: Etapizarea dezvoltării conform PUG aprobat

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

(2) Etapa 1 se desfăşoară pe o perioadă de 3 ani, începând cu ziua aprobării prezentului Plan Urbanistic General (PUG) prin HCL Primăria Santandrei. Sunt cuprinse zonele preponderent construite şi cu un caracter definit, unde infrastructura este la momentul actual dezvoltată sau există în proximitatea imediată de maxim 150m. Pentru terenurile incluse în prima etapă se vor putea solicita şi obţine autorizaţii/avize atât în Etapa 1, cât şi în Etapa 2, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.

(3) Etapa 2 se desfăşoară pe o perioadă de 7 ani, începând a doua zi după finalizarea Etapei 1. Sunt cuprinse zonele care nu sunt construite şi care nu au un caracter clar definit, dar se află în vecinătatea imediată a zonelor din etapa anterioară, şi necesită extinderea infrastructurii pe distanţe mai mari de 150m. Terenurile cuprinse în a doua etapă au interdicţie temporară de construire pe toată perioada Etapei 1, putând fi solicitate şi obţinute autorizaţii/avize doar pe durata desfăşurării Etapei 2, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.

(4) Zonele incluse în Etapa 2 pot beneficia în anumite condiţii de încadrarea în Etapa 1, dacă se îndeplinesc simultan următoarele:

• Beneficiarul se obligă să dezvolte infrastructura (reţele edilitare şi drumuri), asumându-şi integral costurile acestora, anterior obţinerii Autorizaţiei de construire pentru construcţii;

• Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa o suprafaţă de minim 5000 m2; prin excepţie, Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism a Consiliului Judeţean Bihor poate dispune derogări de la suprafaţa minimă de studiu, în faza de studiu de oportunitate a P.U.Z.;

• Aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin care se va reglementa zona şi se va propune încadrarea în altă etapă se va face în mod obligatoriu cu Avizul – Consiliul Judeţean Bihor, pentru a se asigura încadrarea în obiectivele Strategiei de Dezvoltare la nivel de judeţ.

(5) Pentru zonele care nu se află încadrate în niciuna din Etapele 1 şi 2 nu se aplică prevederile prezentei etapizări, şi se vor putea solicita şi obţine autorizaţii/avize în orice moment ulterior aprobării PUG prin HCL Primăria Santandrei, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.

(6) Profilele stradele reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgească la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulaţiile pietonale să se facă la acelaşi nivel cu circulaţiile.

JUDEŢUL BIHOR
VIZAT PENTRU NESCHIMBARE
NR. 1 DIN 24.04.2020

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planşei 1U de *Încadrare în teritoriul unităţii administrativ teritoriale* al comunei şi se supun prevederilor art.3 din RGU.

Zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate publică şi privată a persoanelor fizice şi juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafeţe productive: arabile, livezi, păşuni, fâneţe, sere, solarii şi alte asemenea, dar şi vegetaţie forestieră, păşuni împădurite (care nu fac parte din amenajările silvice), construcţii şi instalaţii agro-zootehnice şi de exploatare agricolă şi terenuri neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

Autorizarea construcţiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor care au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

Utilizări admise:

În conformitate cu prevederile Legii 18/1991 şi 50/1991 republicate, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcţiile care servesc activităţi agricole (adăposturi pentru animale, spaţii pentru depozitarea recoltelor, a utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a fi intravilanul localităţii.

Utilizări admise cu condiţionări:

Pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor 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 construcţii 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 construcţiile care servesc activităţii agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată şi modificată, fără a primi o delimitare ca trup al localităţii. În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuinţele sau amenajările cu caracter permanent.

Nu se admit construcţii pe terenuri de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art.92).

Construcţii sau amenajări străine ca materiale, volumetrii şi forme în peisajul natural.

Zona terenurilor ocupate cu păşuni şi fâneţe.

Pajişti naturale (păşuni şi fâneţe)

Conform evidenţelor cadastrale şi a analizelor efectuate în cadrul documentaţiei de specialitate, **pe teritoriul administrativ al comunei Săntandrei, judeţul Bihor, nu există terenuri încadrate în categoria de folosinţă păşuni sau fâneţe.**

Prin urmare, nu se impun reglementări specifice privind utilizarea, conservarea sau valorificarea acestor tipuri de pajişti naturale, în conformitate cu legislaţia în vigoare privind protecţia şi utilizarea durabilă a resurselor agro-pastorale.

Autorizarea executarii construcţiilor şi amenajărilor pe păşunile şi fâneţele din extravilan este interzisă.

- Introducerea de pasuni/fâneţe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiţionate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- Se permite reabilitarea construcţiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, dacă aceasta se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiţionale.
- În zonele de păşuni şi fâneţe se pot desfăşura următoarele activităţi:

- ştiinţifice şi educative; - activităţi de ecoturism care nu necesită realizarea de construcţii-investiţii; - utilizarea raţională a pajiştilor pentru cosit şi/sau păşunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care deţin păşuni sau care deţin dreptul de utilizare a acestora în once formă recunoscută prin legislaţia naţională în vigoare; - localizarea şi stingerea operativă a incendiilor; - acţiunile de înlăturare a efectelor unor calamităţi, 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 vânătoare 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 adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

În jurul surselor si instalatiilor de alimentare cu apa potabilă, al surselor de ape minerale și al lacurilor terapeutice *se instituie zone de protectie sanitara cu regim sever sau cu regim de restrictii, precum si perimetre de protectie hidrogeologica*

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 şi de ultim ordin	2		
- canale principale	2		
- canale colectoare	2,5		
3. Zona de protecţie la staţii de pompare:			
- Lăţimea zonei de protecţie:			
a) împrejmuite (măsurată de la împrejmuire)	1		
b) neîmprejmuite (măsurată de la limita construcţiei)	4		
4. Zona de protecţie de-a lungul digurilor			
- Înălţimea medie a digului	0,5- 2,5	2,6- 5	>5
- Lăţimea zonei de protecţie:			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre incintă	3	4	4
5. Zona de protecţie la baraje			
- Înălţimea barajului	<10		>10
- Lăţimea zonei de protecţie:			
- baraj	5		15
- lucrări anexe la baraje	5		5
- construcţii şi instalaţii:			
a) împrejmuite (măsurată de la împrejmuire)		1	
b) neîmprejmuite (măsurată de la limita construcţiei)		3	
6. Zona de protecţie în jurul lacurilor de acumulare			
- Lăţimea zonei de protecţie		5	
8. Zona de protecţie la construcţiile pentru întreţinere şi exploatare			
- Lăţimea zonei de protecţie:			
a) împrejmuite (măsurată de la împrejmuire)		1	
b) neîmprejmuite (măsurată de la limita construcţiei)		3	

JUDEȚUL BIHOR
AVIZ SPRE NESCHIMBARE
NR. 1 DIN 24.09.2020
ARHITECT ŞEF

Utilizări interzise permanent – Interdicţii permanente:

Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore a râului Crisu Repede şi în zonele de protecţie precizate de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe 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 inundaţiilor,dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zonainundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii (alin.2, art.49, L107/1996).

Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuştilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursului râului Mureş fără avizul de gospodărire a apelor şi avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă (alin.1, art.30, L107/1996).

TN - TERENURI DEGRADATE ŞI NEPRODUCTIVE

Pe teritoriul administrativ al comunei **Sântandrei, judeţul Bihor**, terenurile încadrate în categoria **neproductive** sunt dispersate pe suprafeţe restrânse, fără o concentrare semnificativă. Acestea se regăsesc **izolat în diferite puncte ale comunei**, în partea de nord pe malul Crisului Repede, cât şi în zona paraului Peta în partea centrală a satului Santandrei.

Terenuri degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetaţie:

stâncării, bolovanişuri, pietrişuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani şi pietrişuri, care nu sunt acoperite de vegetaţie;

râpe, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă si 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 activitati industriale și exploatări 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

SECTIUNEA 1: GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona **TE** cuprinde construcţiile şi amenajările aferente reţelelor de utilităţi publice – alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi telecomunicaţii.

Restricţii specifice

Legea protecţiei mediului nr. 137/1995, modificată, completată, republicată stabileşte zonele de protecţie sanitară cu regim sever, ca şi zonele de restricţie.

Condiţiile de interdicţie de construire în zonele de protecţie sanitară a surselor de apă, cu regim sever de restricţie, se face conform regimului restricţional prevăzut în H.G.930 din 2005.

Staţia de epurare trebuie să fie amplasată la min. 500 m de zonele cu locuinţe.

Pentru a masca zonele cu echipare TE, se va asigura o perdea de protecţie prin plantaţii a incintelor spre drumurile publice şi spre zonele învecinate.

Orice amplasament în zona de construcţii TE se face pe baza avizelor de la forurile competente şi a normelor de proiectare, conform Legii Protecţiei Mediului.

Tipuri:

TE – Zona echipare edilitara

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2020
ARHITECT ŞEF

II. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

**Notă: Se va respecta lista utilizărilor şi activităţilor specifice fiecărei categorii funcţionale, conform Anexei 1 a prezentului Regulament.*

Art. 1. Utilizări permise

-incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, hidrocarburi

staţii de captare apă potabilă (foraje de adâncime)

rezervoare de apă

staţii de tratare a apei

hidranţi supraterani

staţii de pompare

staţii de epurare

staţii şi posturi de transformare a energiei electrice

Art. 2. Utilizari permise cu condiţionări

-se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme specifice orice amplasament în zona de construcţii TE se face pe baza avizelor de la forurile competente şi a normelor de proiectare conform Legii Protecţiei Mediului Nr. 137/1995, modificată, completată, republicată.

Art.3. Utilizări interzise:

În această zonă este interzisă amplasarea oricăror obiective, cu excepţia celor destinate personalului de întreţinere şi de intervenţie.

Art.4. Interdicţii temporare

Orice intervenţie până la elaborarea DTAC. şi DT, cat şi pana la corelarea cu traseele de strazi

III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

-nu e cazul pentru reţele;

-pentru alte construcţii admise parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice funcţiunii construcţiei pe care urmeaza sa o primeasca, atat în ceea ce priveste atributele de fapt (natura şi caracteristicile terenului) cat şi de drept (servitutile care îl greveaza).

Art. 6. Orientarea faţă de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art.7. Amplasarea faţă de drumurile publice

Toate amenajările din zonele de protecţie a drumurilor trebuie să asigure accesele carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfăşurare a circulaţiei publice

Realizarea în zona drumurilor publice de categorie superioară a oricăror construcţii sau instalaţii, în orice scop, se face cu respectarea legislaţiei în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcţiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasarea în zona de protecţie aferentă drumului public a construcţiilor supraterane care nu aparţin acestuia se poate realiza **în condiţiile realizării unor drumuri colectoare.**

Pe sectoarele de drum situate în afara indicatoarelor rutiere de intrare şi ieşire în/din localitate, la drumuri de categorie superioară, este necesară asigurarea acceselor prin intermediul unor drumuri colectoare, paralele cu drumul public, care să debuşeze în aceste în intersecţii amenajate corespunzător. Drumurile colectoare respective se vor amenaja de către beneficiarii construcţiilor care se amplasează în zona drumurilor publice sau de către autorităţile locale, după caz.

În localitate zona străzii (împreună cu trotuarele, rigole, spaţii verzi, semnalizare rutieră, iluminat şi reţele publice) se stabileşte prin documentaţiile de urbanism şi regulamentele aferente în concordanţă cu intensitatea traficului actual şi de perspectivă.

În traversarea localităţilor, amplasarea construcţiilor şi a împrejmuirilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea distanţelor minime stabilite prin art. 19 alin. (4) din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv:

- 13 m de la ax pentru drumurile naţionale
- 12 m de la ax pentru drumurile judeţene
- 10 m de la ax pentru drumurile comunale

Art.8. Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

conform normelor specifice

Art. 9. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înalţimea clădirii, dar nu mai puţin de **6.0** metri.

se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;

în cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare

în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

Art.10. Circulaţii şi accese

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

Art.11. Staţionarea autovehiculelor; parcaje

- se vor asigura locuri de parcare pentru salariati și vizitatori și vor fi dimensionate conform fuctiunii 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. Inaltimea construcțiilor

-Înălțimea maximă admisa nu va depasi 8 m la comisa și 10 m la coama ,
- regim maxim de înălțime propus P+1;
-pentru instalațiile tehnologice, regim de înălțime nelimitat; -se admit mansarda si subsol;

Art.13. Aspectul exterior al construcțiilor

-volumele construite vor fi simple;
-culoarea echipamentelor tehnice și a cladirilor trebuie sa se integreze în peisaj;
-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. Realizarea de retele -tehnico edilitare existente

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacității acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului local;
-pentru alte categorii de construcții decat locuințe sau obiective de utilitate publică, beneficiarul se va obliga prin contract cu Consiliul local, dupa obtinerea avizelor organelor specializate sa :
-prelungeasca reteaua existenta (daca are capacitatea necesara);
-mareasca, dupa necesitati, capacitatea retelor publice existente;
-construiasca noi rețele.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. ....1.. DIN ..24.04.2026
ARHITECT ŞEF

Art.15. Realizarea de retele -tehnico 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 prefezabilitate au demonstrat că aceste rețele nu pot fi amplasate pe terenuri aflate în proprietatea publică.
- rețele le edilitare apartin domeniului public. Dupa realizarea rețelelor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administreaza conform legii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu exceptia situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finantare, realizarea echiparii edilitare (rețele de apa, canalizare, energie electrica, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obtinute, cu respectarea legislație în vigoare;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suporta în intregime de investitor sau beneficiar.

Art.16. Spatii plantate

- de-a lungul împrejmuirilor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafetele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu arbori;

Art.17. Imprejmuiri

- 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) si 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 distanta de protecție minima 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 siguranta 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 lucrari în apropierea obiectivelor energetice existente (statii 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 localitatile 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 constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;

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

PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și executia rețelelor de cabluri electrice;

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

ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a încrucisarilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. fata de alte linii, instalații și obiective;

STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localitati a rețelelor edilitare subterane executate în sapaturi;

ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea și receptionarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;

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

PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin paduri 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)
Dunăriță (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)

JUDEȚUL BIHOR
OFICIUL ÎNREGISTRĂRII
Nr. 1 din 24.04.2020
ANEXA 16

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 Arii 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;
- Sediu de instituție, sindicat, cult, fundație, asociație, organizație neguvernamentală, agenție etc.;
- Sediu de birouri;
- Punct poștal.

Funcțiuni financiar-bancare
- Sediu bancar, filială bancară, agenție bancară;
- Sediu se societate 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 (ghișee), 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, tapițerie, 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

JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
... 1 ... din 24.04.2026
ARHITECT ŞEF

Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale
- Comerț cn-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;
- Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- Depozit, centru de distribuție și desfacere;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;
- Infrastructură și spații destinate IMMuri-lor;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sediu al 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
- Sediu al serviciilor publice de cospodărire comunală;
- Piață agro-alimentară, pajiță 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 UATului;
- Adăpost pentru animale de casă;
- Cimitir pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Sediu secundare, puncte de lucru ale regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Circulatii 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

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2026

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 - ieşire pe parcelă fără afectarea altor funcţiuni sau proprietăţi.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NECESITATEA
AVIZ NR. 1 DIN 24.04.2020
ARHITECT ŞEF

Accesul la drumurile publice
Accesul carosabil, direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Ampriza drumului
Suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.

Anexe gospodăreşti : Construcţiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activităţi specifice, complementare funcţiunii de locuire care prin amplasarea în vecinătatea locuinţei, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă.
În categoria anexelor gospodăreşti, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, patule, magazii, depozite şi altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi garajele, serele, piscinele, şoproane, terase acoperite, foişoare, pergole, bucătării de vară şi altele asemenea. *(Legea 50/1991 actualizata 2016)*
Anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole : Construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtatede localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. *(Legea 50/1991 actualizata 2016)*

Autorizaţia de construire/desfiinţare : Actul de autoritate al administraţiei publice locale- consilii judeţene şi consilii locale municipale, orăşeneşti şi comunale -, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcţii. Procedura de emitere a autorizaţiei de construire/desfiinţare este reglementată prin prezenta lege şi prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, construcţii lor si Turismului.*(Legea 50/1991 actualizata 2016)*

Avizare/aprobare :
Avizare - procedura de analiza si de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea executiei lucrarilor de constructii si proiectul tehnic (P.Th.) pe baza caruia se vor executa lucrarile.
Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.
Aprobare - optiunea forului deliberativ al autoritatii competente de insusire a propunerilor din documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de dezvoltare teritoriala si urbanistica, precum si al autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

Arie naturală protejată
Zona terestră, acvatică şi/sau subterană, cu perimetru legal stabilit şi având un regim special de ocrotire şi conservare, în care există specii de plante şi animale sălbatice, elemente şi formaţiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, ştiinţifică sau culturală deosebită.

Branşamentul 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 alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițiala (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 realizareaconstrucțiilor 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 streașina 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 deînchidere 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.

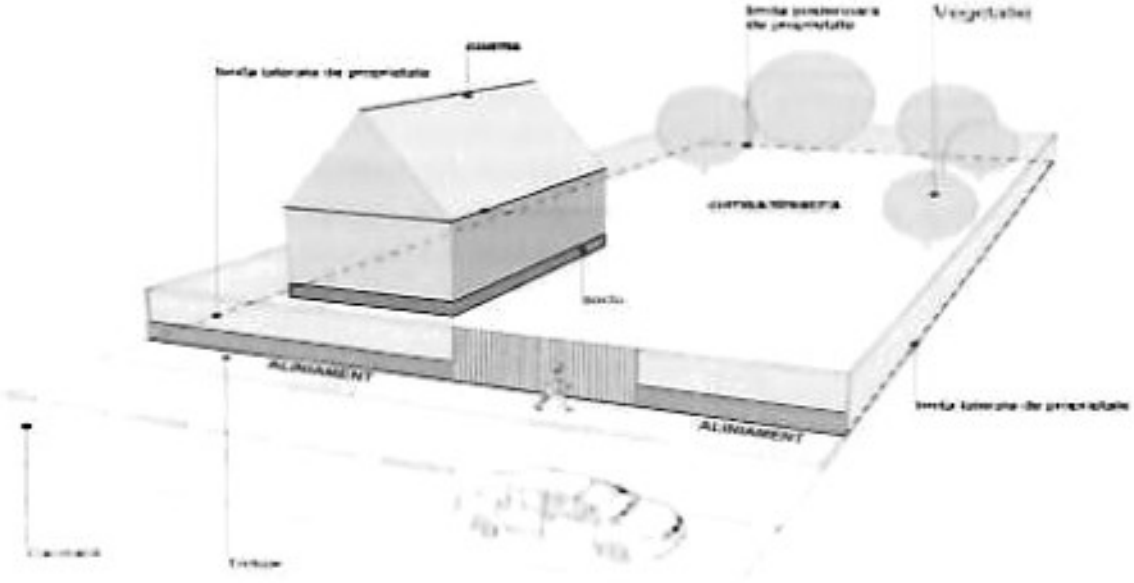
Nota: Atunci cand pardoseala demisolului este situata sub nivelul terenului cu mai mult de jumatate din inaltimea lui libera se considera subsol. Subsolurile se includ in numarul de niveluri ale constructiei

Demisolul se considera nivel suprateren al construciei atunci cand pardoseala lui este situata sub nivelul terenului cu mai putin de jumate din inaltimea libera.Pe terenuri in panta, demisolul este considerat nivel suprateran atunci cand are indeplinita conditia de suprateran cel putin pe 50% din perimetru.

Destinaţia terenurilor

În sensul prezentului Regulament, destinaţia terenurilor înseamnă modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, avizate și aprobate conform legii.

Schita explicativa pentru termenii utilizati



Domeniul public

Totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparţine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine comunelor, oraşelor, municipiilor sau
judeţelor.

Dotări publice
Terenuri, clădiri, construcţii, amenajări şi instalaţii, altele decât sistemul de utilităţi publice, aparţinând domeniului public sau privat al unităţilor teritorial-administrative sau al statului şi destinate deservirii populaţiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:
- obiective de învăţământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport şi recreere;
- obiective de protecţie şi asistenţă socială;
- obiective de administraţie publică;
- obiective pentru autorităţile judecătoreşti.

Drumuri publice
Drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, şi clasificate tehnic, conform legislaţiei şi terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naţionale, judeţene şi comunale în extravilan şi străzi în intravilan.

Funcţiuni
Activităţi umane specifice care se desfăşoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial şi definite de indicatori spaţiali şi indicatori de funcţionare.

Garaje
Construcţii cu unul sau mai multe niveluri pentru staţionarea, adăpostirea, întreţinerea şi eventual reparaţia autovehiculelor

Indici urbanistici
Instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane/rurale, care se definesc şi se calculează după cum urmează:
• Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
• Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a construcţiei) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.
În înţelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile construcţiilor/corpurilor de clădire la care, cel puţin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă, sunt considerate subsoluri şi vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.
• Excepţii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:
– dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;
– dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

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 joaca si 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 inginerești, de artă etc. și se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc. *(Legea 50/1991 actualizata 2016)*

Lucrari 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 amenajari interioare și recompartimentari 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)*

Lucrari 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 supanta 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 uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionării sau vanzării loturilor rezultate.

ParcajeSpații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Pastişă
Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate şi de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitaţie, copie.

Reparcelare
În sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial.Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi/sau obiectivelor de utilitate publică.

Schimbare de destinatie : În înţelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizaţii de construire şi/sau de desfiinţare, dupa caz, numai în situaţia în care pentru realizarea schimbării de destinaţie a spaţiilor sunt necesare lucrări de construcţii pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire.

Servitute : Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil(teren, construcţie, spaţiu amenajat) pentru uzul şi utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.*(G.M.-007-2000)*.

Strategie de dezvoltare
Direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

Străzi
Drumuri publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă).

Structura urbană
Modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic.

Teritoriu intravilan : totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente). *(Legea 350/2001)*

Teritoriu extravilan : suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.*(Legea 350/2001)*

Zonă construibilă : Teritoriu al localităţii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcţii după constatarea îndeplinirii condiţiilor de construibilitate precizate in Regulamentul General de Urbanism şi în documentaţiile de urbanism aprobate. *(G.M.-007-2000)* În cazul unei parcele, delimitează terenul pe care este permisă realizarea de noi construcţii dupa retragerea de la limitele parcelei, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism.

Zonă de risc natural : areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potenţial de producere a unor

fenomene naturale distructive care pot afecta populaţia, activităţile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi victime umane *(Legea 350/2001*

Zonă needificabilă
Suprafaţă de teren asupra căreia este interzisă realizarea de construcţii permanente, fiind destinată exclusiv activităţilor de grădinărit, pomicultură, spaţiilor verzi, amenajărilor exterioare, circulaţiilor pietonale sau altor utilizări compatibile care nu implică edificarea de clădiri.

Unitate teritorială de referinţă (UTR)
Subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanţă cu tradiţiile, valorile sau aspiraţiile comunităţii la un moment dat şi necesară pentru:
-agregarea pe suprafeţe mici a indicatorilor de populaţie şi de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează pe limitele de proprietate, în funcţie de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:
- relief şi peisaj cu caracteristici similare;
- evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populaţie cu structură omogenă;
- sistem parcelar şi mod de construire omogene;
- folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicii urbanistici.

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NEschimbare
AVIZ NR. 1 din 24.04.2026
ARHITECT ŞEF

ANEXA 3

Necesarul de parcări

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 desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp;

(b) un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400-600 mp;

(c) un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

(d) un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.0^^ 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, având-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, teeatre, 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 capacit 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 suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

(b) activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

(c) activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața 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.

JUDEȚUL BIHOR
ACORD PRIVIND MODIFICĂRILE
AVIZAT NR. ...1... DIN 24.04.2026
ARHITECT ŞEF

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

JUDEȚUL BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
AVIZ NR. 1 DIN 24.04 2026
ARHITECȚI

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 și grădinițe 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).

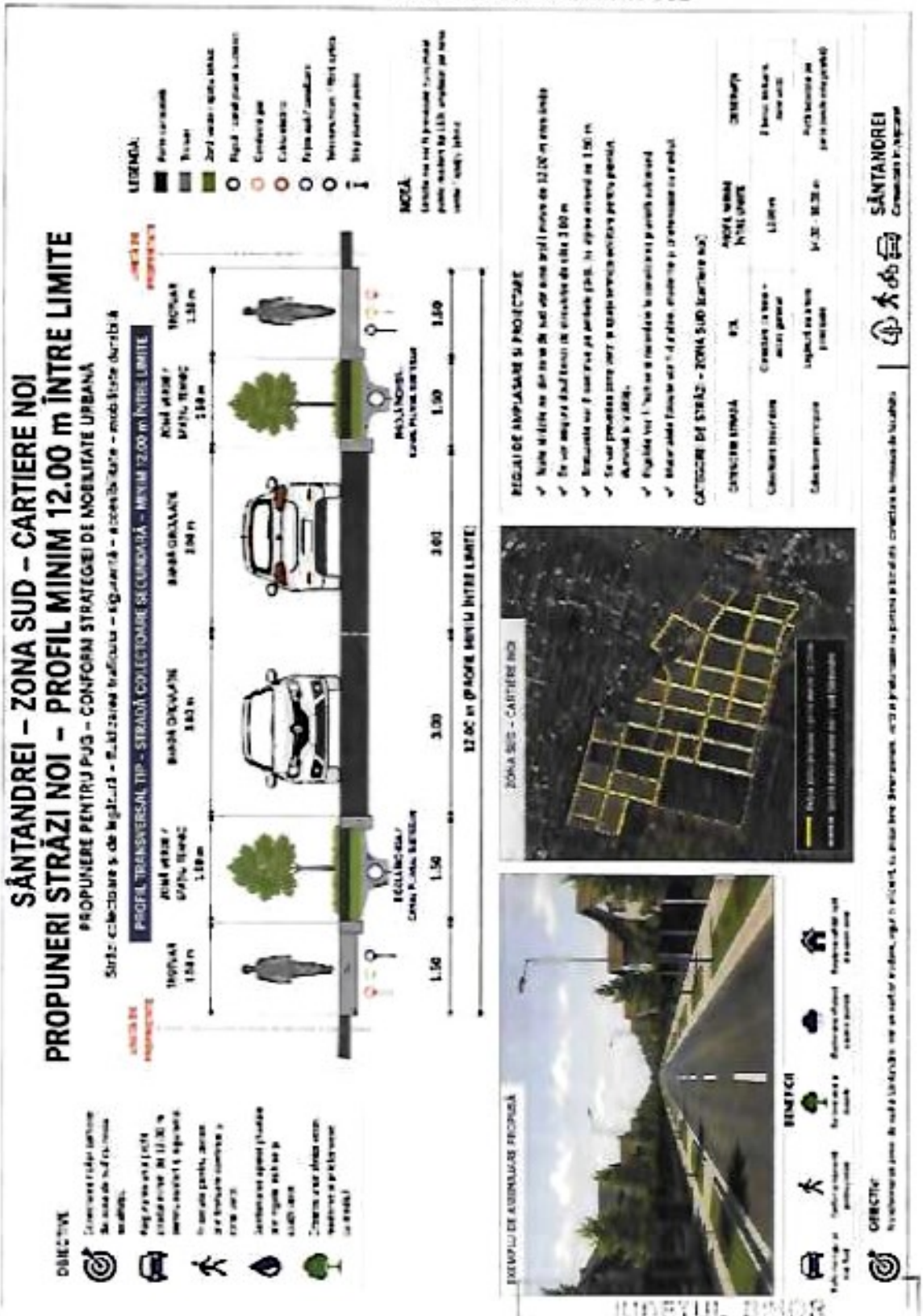
8. Funcțiuni economice și industriale (limitat)

- 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 Adeona
Adeona Roxana M. TRIFA
arhitect-urbanist
D, D$_2$, E

ANEXA 5

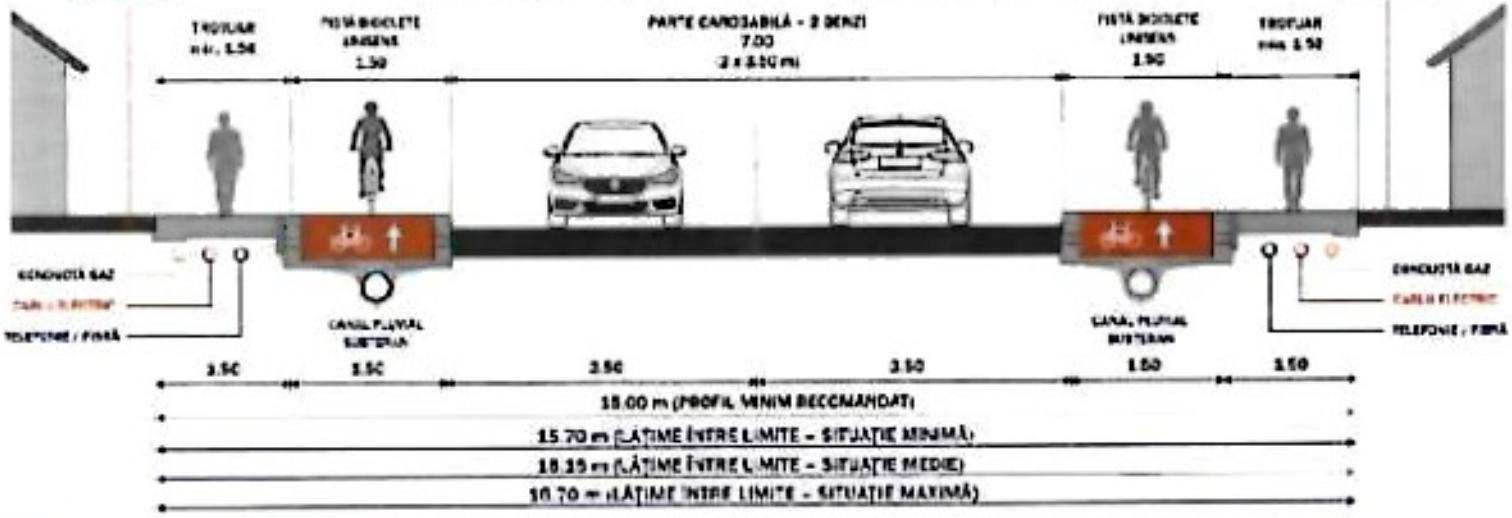
PROFILE STRADALE PROPUSE



JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNTANDREI
Anexa la H.C.L. nr. 1 din 24.04.2020
Secretar,

DJ797 – SĂNTANDREI
PROPUNERE PROFIL STRADAL URBAN – TRONSON ÎN LOCALITATE
(în intravilan)

PROPUNERE PENTRU PLG – CONFORM STRATEGIEI DE MOBILITATE URBANĂ



DATE GENERALE PROPUNERE:

- [illegible]
- [illegible]
- Parte carosabilă: 7.00 m (2 x 3.50 m)
- [illegible]
- Pistă bicicliste: 2 x 1.50 m (în ambele părți, sens unic)
- [illegible]
  - minim 15.70 m / mediu 18.35 m / maxim 19.70 m
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

NOTĂ:

[illegible]

LEGENDA:

- Parte carosabilă
- Trotuar
- Pistă bicicliste
- Canal pluvial subteran
- Conductă gaz
- Cablu electric
- Telefonie / fibră optică

PRINCIPALELE INTERVENȚII PROPUSE

- [illegible]
- Mobilitate pentru pietoni
  Trotuare continue, [illegible]
- Mobilitate verde
  Piste bicicliste în ambele părți, conectate la rețeaua locală
- Transport public eficient
  Stații cu alveole pentru autobuze și siguranță
- Gospodărire modernă a apelor
  Rigole inchise. Canalizare pluvială subterană
- Spațiu verde și confort urban
  Arboretum de urban acolo unde profilul permite

VARIABILITATEA PROFILULUI ÎN INTRAVILAN (ÎNTRE LIMITE DE PROPRIETATE)

15.70 m (minim) — 18.35 m (mediu) — 19.70 m (maxim)

OBIECTIV:

Transformarea DJ797 într-o stradă urbană modernă, sigură și eficientă, care să deservească localitatea Sântandrei și să asigure legătura rapidă și conștientă cu Municipiul Oradea. Noul profil gândit în interiorul satului

SÂNTANDREI
Comunitate în mișcare!

URBANIPLAN CONSULTING

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA SÂNTANDREI – JUD. BIHOR