

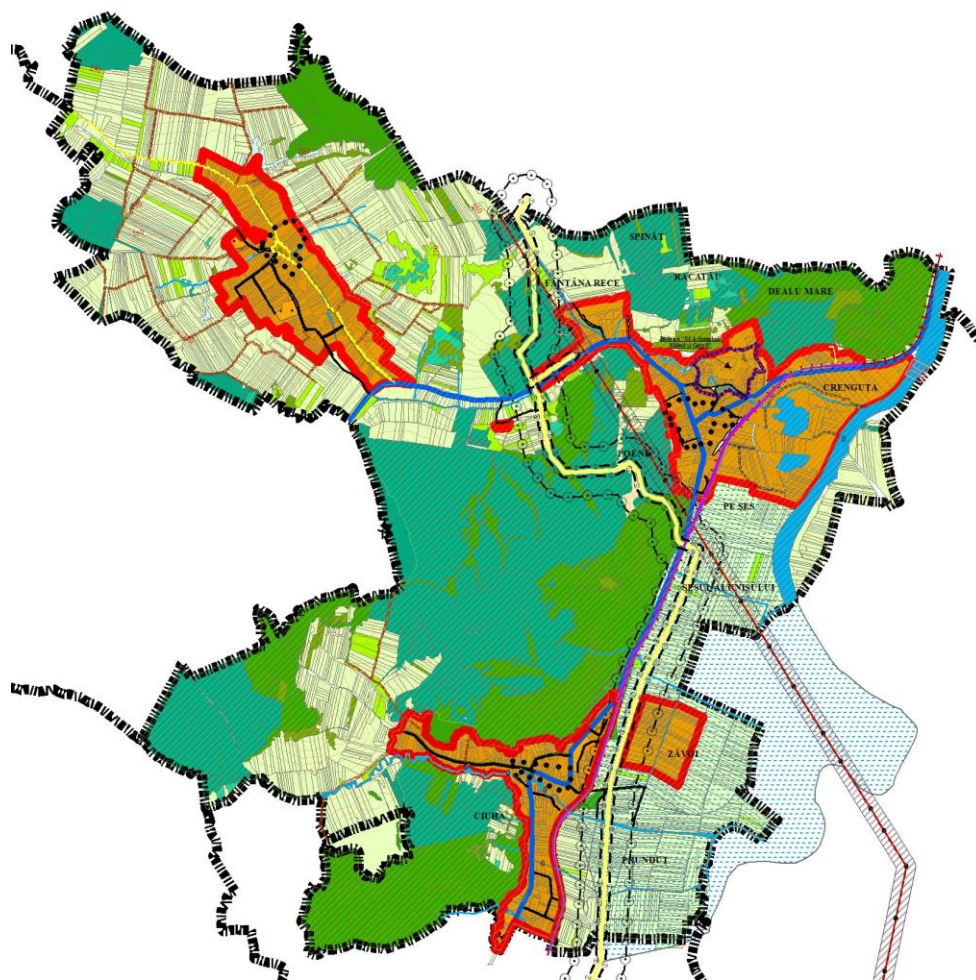
PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA BENESAT

JUDEȚUL SĂLAJ

Nr. pr.: AED-035-2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



2023



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

Şef proiect: **arh. urb. Dan Florin FLORUȚ**

Proiectanți:

Urbanism: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

 ing. geogr. urb. Camelia FAUR

 geogr. Iuliana Livia CIOCAN

Transporturi:

 Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

 Ing. Andrei MOLDOVAN

Economic:

 ec. Marcel Andrei MARE ROȘCA

PR. NR. AED-035-2019
PUG COMUNA BENESAT
JUDEȚUL SĂLAL

CUPRINS:

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul RLU	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare	6
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	18
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	24
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	25
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	26
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	26
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri	27
III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN ...	31
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	34
ZC – ZONE CENTRALE	34
ZC – Zone centrale.....	34
L – ZONE DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	39
L1 – Locuințe individuale de tip rural.....	39
L2 – Case de vacanță/turism/agrement.....	45
IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	49
IS – Zonă instituții publice și servicii	49
A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE.....	53
A1 – Unități industriale și de depozitare	53
A2 – Unități agrozootehnice.....	53
V - ZONA SPAȚII VERZI	58
V1 – Spații verzi publice	58
T - ZONA TRANSPORTURI	61
T1 – Transporturi rutiere	61
T2 – Transporturi feroviare	63
G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	65
G - Zona de gospodărie comunală, cimitire	65
TE - ZONA DE CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE	67
TE - Zona de construcții tehnico- edilitare	67
ZP – ZONE DE PROTECȚIE A OBIECTELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU.....	69
ZP1 – Zona de protecție a obiectelor cu valoare de patrimoniu- monumente istorice.....	69
ZP2– Zona de protecție a obicetelor propuse pentru clasare.....	73
TDS– TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	77

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BENESAT, JUDEȚUL SĂLAJ

I - PRESCRIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM:

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială aferent P.U.G cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

2. BAZA LEGALĂ:

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

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 233 - NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare ;
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007

- Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
- Secțiunea a VI-a – Zone cu resurse turistice, 2008
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată actualizată, Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- ORDIN nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- ORDIN nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în loc. urbane și rurale
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- ORDIN nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

3. DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General a Comunei Benesat.

Prevederile Regulamentului de urbanism stabilesc reguli obligatorii care se aplică la întreg teritoriul administrativ a Comunei Benesat, intravilan și extravilan.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei și față de aliniament, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unitați teritoriale de referință, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțate de persoane juridice și/sau fizice. În aceasta situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singura data. Aceste prevederi referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplica pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificari ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifica caracterul general al zonei.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc

cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil și conform legii în vigoare.

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

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

4.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajare a teritoriului elaborate anterior:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Sălaj.
- Strategia de Dezvoltare Locală a Comunei Benesat 2014-2020

5. CONDIȚII DE APLICARE.

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a Comunei Benesat.

5.2 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan:

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole (menite să adapostască mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

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

Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Intravilanul. Terenuri agricole din intravilan:

Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților.

În zonele unde există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, autorizațiile de construire și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, se vor realiza numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

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

Pe terenurile care au fost rezervate pentru utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Măsuri pentru operaționalizarea etapizării construcțiilor în zonele de extindere a intravilanului:

- În primă etapă se vor realiza lucrările topo-cadastrale pentru trecerea în domeniului public al suprafețelor de teren necesare amenajării spațiului public.
- În a doua etapă se vor realiza extinderea rețelelor tehnico-edilitare, în subteran, conform unor proiecte unitare elaborate la nivel de zonă.
- După echiparea cu rețele tehnico-edilitare, se va realiza modernizarea străzilor, conform profilelor transversale propuse pe planșele de reglementări urbanistice, obligatoriu cu prevederea de spații pentru circulația pietonală.
- Autorizarea noilor construcții va depinde de asigurarea rețelelor publice și a accesului corespunzător.

Suprafețe împădurite:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective, în condițiile Codului Silvic:

- necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;
- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

Resursele subsolului

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

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

În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

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

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50 m	51-500 m	peste 500m
Lățimea zonei de protecție (m)	15 m	30 m	50 m

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

	0,1-1	1,1-50	peste 50
--	-------	--------	----------

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m3)			
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Înălțimea medie a digului (m)			
Lățimea zonei de protecție (m) – spre cursul de apă	5	10	15
Lățimea zonei de protecție (m) – spre interiorul incintei	3	4	4

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Teritoriul administrativ al comunei se suprapune parțial cu Situl NATURA ROSPA0114 Cursul Mijlociu al Someșului

Orice lucrări de construire în zona siturilor se va realiza cu avizul custodelui.

Pentru toate speciile de păsări protejate de pe teritoriul ariilor naturale protejate sunt interzise: orice formă de recoltare, capturare,ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic, perturbarea interncionată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație.

Zone construite protejate:

Monumente istorice:

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

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniul Județean.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național sau după caz, de către Ministerul Culturii și Patrimoniul Județean.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național sau după caz, Ministerul Culturii și Patrimoniul Județean.

Reglementările urbanistice pentru monumentele istorice și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente UTR ZP.

Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament :

MONUMENTE ISTORICE				
Nr. crt	Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare
1.	SJ-II-s-B-05019.01	Ansamblul "Sf. Arhangheli Mihail și Gavril"	Sat Benesat, nr. 170	Sec.XVII-XVIII
2.	SJ-III-m-B-05151	Statuia de piatră a Maicii Domnului	Sat Benesat, nr.14	18222

Obiective propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice:

Din motive de vechime, valoare arhitecturală și istorică, se propun pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice, categoria B cele două biserici : Biserica Reformată din Benesat(1909) și Biserica Reformată din Biușa(1913).

Situri arheologice:

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii;

Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

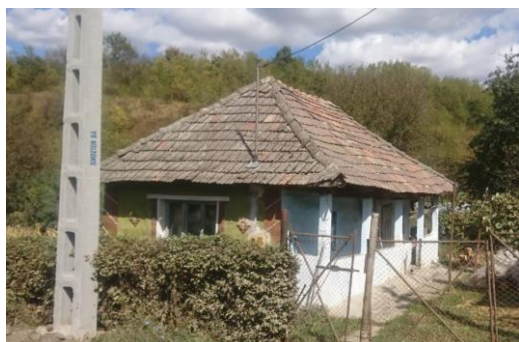
Siturile arheologice reperate se supun aceluiași regim de protecție precum cele înscrise în lista monumentelor istorice. Conform Studiului arheologic aferent PUG, situl arheologic reperat pe UAT Benesat sunt: Situl arheologic Aluniș "Sărătură" cod ran 140262.02 , Biușa -Tog și așezarea medieval de la Biușa cod ran 140271.01

Clădiri cu arhitectură tradițională

Clădirile cu arhitectură tradițională din UAT Benesat sunt prezentate planșa de Reglementări urbanistice. Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare tradițională se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. Se interzice demolarea și strămutarea lor, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire.

Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

Benesat:



Biuşa



Trăsături specifice ale arhitecturii tradiţionale locale:

Trăsături specifice ale arhitecturii tradiţionale locale:

Arhitectura este una a lemnului aparent, dar și a lemnului tencuit cu lut, cu stâlpii ciopliți și ornamentații utilizate cu discreție și simbolică ancestrală. Volumele sunt acoperite cu șarpante cu pantă accentuată, în patru ape sau cu frontoane traforate spre stradă și acoperite cu șindrilă sau paie.

Satele sunt specifice zonei Codrului, fiind sate mixte de vale și de versant, dezvoltate tentacular.

În decursul timpului, alături de construcțiile tradiționale, în toate localitățile din Ținutul Codrului au apărut diverse clădiri în diferite etape istorice:

- locuințe, clădiri publice, clădiri industriale din perioada austro-ungară sau ulterioare, până la instalarea comunismului;
- case din perioada comunistă;
- case din perioada post-comunistă.

Amplasarea cea mai frecventă a clădirii în cadrul lotului este aproape de una din limitele de proprietate, cu fațada scurtă la stradă, retrasă de la drum cu cel puțin 1 metru.

În perioada comunistă s-au inserat în gospodăriile case-tip din zidărie de caramidă sau chiar din lemn; deși nu respectau arhitectura locală, aveau volume mici, neagresive. Cele mai multe asemenea case s-au construit respectând principiile tradiționale de amplasare pe parcelă (cu păstrarea curții libere).

Casele postcomuniste sunt în general cu volume mai masive și cu arhitectură străină tradiției locale, însă în comuna Benesat sunt puține construcții din perioada post comunistă, fondul construit majoritar fiind de perioadă comunistă – casa tip.

În gospodăria tradițională din Ținutul Codrului, locuința și șura sunt elementele principale, dar șura este elementul volumetric dominant. Toate volumele din gospodărie - inclusiv locuința - i se subordonează șurii. Totodată, anexele gospodărești din gospodăria codrenească sunt multe și diverse: găbânașe, lemnării, coșteie, fânare, cotețe, etc. Această diversitate de alcătuiți demonstrează complexitatea economiei rurale codrenești.

Materialele de construire și tehnologiile specifice zonei, identificate conform Ghidului de arhitectură Ținutul Codrului OAR România sunt:

- fundații izolate din blocuri de piatră și socluri de piatră spartă
- pereți din lut lipit pe structură de lemn sau pereți din blocuri de chirpici, din cărămidă nearsă sau arsă
- tâmplării din lemn, lucrate dulgherește

- acoperișuri în patru ape
- șarpante din lemn nefasonat cu pante mari – cca. 45-55 grade
- învelitori din paie sau țiglă
- târnaț în diverse tipuri de alcătuiuri

În multitudinea de tipologii arhitecturale locale exista o singura tipologie comuna întregii regiuni: cea a șurii. Șura codreneasca este masiva, deosebit de încăpatoare, dominând gospodaria și întreg peisajul construit. Statutul gospodariei codrenești se exprima prin volumul șurii, nu prin cel al casei: cu cât e mai mare șura, cu atât mai gospodar proprietarul. Șurile codrenești sunt structuri ingenioase din lemn, cu accesul vehiculelor pe latura scurta; au deschideri mari și spațiu interior capabil de a adăposti doua vehicule, cantități foarte mari de furaje și câteva animale. De foarte multe ori sunt decorate bogat.

Reguli generale de construire conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Țara Codrului - elaborat de OAR România, care se aplică și preiau în regulamentul de urbanism aferent P.U.G. pentru întreg teritoriul comunei:

Amplasarea construcțiilor pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Prevederi generale privind construcțiile noi:

- Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp ADC) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni;
- Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp ADC) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, afterschool, etc.), servicii, birouri, administrație, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii;
- Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp ADC) de tip monovolum – realizate în sistem pavilionar sau ca monovolum descompus, adecvate pentru funcțiuni precum: servicii, birouri, administrație, IT etc. sau realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari, adecvate pentru funcțiuni de tipul: educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc.

Intervenții asupra construcțiilor existente: pentru acestea (reconversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei. Pentru toate funcțiunile aflate în studiu, se recomandă re folosirea și reconversia fondului construit existent valoros, a caselor, grajdurilor, celorlalte anexe gospodărești sau altor construcții sătești (mori, abatoare, ateliere, silozuri etc.), abandonate sau nu, care pastrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.

Volumele vor fi simple și vor fi acoperite cu un acoperiș în oricare din variantele existente deja în arhitectura tradițională locală (două ape, patru ape). Este interzisă folosirea elementelor agresive (unghiuri ascuțite sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Pentru proporțiile construcției se vor avea în vedere rapoartele tradiționale.

Elementele definitorii pentru arhitectura tradițională în Ținutul Codrului sunt acoperișul înalt și târnațul.

Se interzice demolarea clădirilor istorice sau cu arhitectură tradițională păstrate, cu excepția cazurilor în care din cauza stării avansate de degradare se află în pericol de prăbușire.

În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente, acestea se vor realiza cu respectarea specificului local dar cu aducerea lor la standarde actuale.

Amplasarea în cadrul așezării:

Amplasarea construcțiilor noi în cadrul așezării va ține cont de accesibilitate, suprafața de teren necesară funcțiunii respective.

Modificarea parcelarului se poate face fără modificarea aspectului din spațiul public (fără îndesirea construcțiilor). Comasarea parcelelor se recomandă a fi făcută în zona din spate a parcelei, nu și la stradă.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu pastrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcela a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.

Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.

Gabaritul construcțiilor nu îl va depăși pe cel caracteristic localității.

Dacă din necesități funcționale este necesară o suprafață construită mai mare, se va căuta, pe cât posibil, o rezolvare în sistem pavilionar.

Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Regulile de amplasare vor avea la baza reglementările P.U.G., Codul Civil, legislația și normativele în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, însoțire, siguranța și stabilitate, siguranța la foc.

P.O.T. maxim și C.U.T. maxim vor fi cele stabilite prin documentațiile de urbanism;

- Se recomandă ca P.O.T. și C.U.T. să fie calculate relativ la suprafața ograzii și nu a ograzii+gradinii;

- Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării/ alipirii, P.O.T. și C.U.T. se vor calcula raportat la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric și relativ la terenul aferent doar ograzii, nu la cel împreună cu gradina.

Regimul de înălțime

A. Construcții noi cu gabarit mic ($ADC < 120$ mp), construcții noi cu gabarit mediu ($ADC = 120 - 250$ mp) și construcții noi cu gabarit mare ($ADC > 250$ mp) dispuse în sistem pavilionar

Regimul maxim de înălțime va fi: $D/S+P$, $D/S+P+M$, $P+M$, P .

Fața de cota terenului în cel mai jos punct, înălțimea maximă la streășina va fi:

* 6.5 m- în cazul caselor cu demisol și parter;

* 4 m- în cazul caselor cu parter;

* 5.5 m în cazul caselor cu parter și mansarda.

În mansarda se vor putea amenaja două niveluri, data fiind înălțimea mare a șarpantei.

B. Construcții noi cu gabarit mare ($ADC > 250$ mp) de tip monovolum (nu sunt încurajate)

- Regimul maxim de înălțime = $D + P$, $D/S + P + M$;

- Înălțime maximă la streășina = 6,5 m;

- Înălțime maxima la coama = 1 0 m (în cazul învelitorilor cu panta de max.55°) și 1 2 m (în cazul învelitorilor cu panta în jur de 60-70°);
- Pentru toate categoriile de cladiri, nivelurile se definesc astfel:
 - S= Subsol: nivelul construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului înconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea libera;
 - D= Demisol: nivelul construit al cladirii inclus în panta terenului, având pardoseala situata sub nivelul terenului cu mai puțin de jumătate din înălțimea libera. Cota minima a terenului va permite accesul direct din exterior în demisol, fara intermediul treptelor;
 - P= Parter: nivelul principal al cladirii accesibil de la nivelul terenului direct sau printr-un calup de maxim 5 trepte;
 - M= Mansarda: spatiul functional încadrat integral în volumul acoperisului. Streasina cladirii se va gasi la nivelul planseului ultimului etaj.
- În cazul șarpantelor tradiționale înalte se permite amenajarea mai multor niveluri de mansarda pe întreagaînălțime a șarpantei. În cazul construcțiilor existente este permisa amenajarea spatiilor în volumul șarpantei existente, fara supraînaltare.

Amplasarea pe parcelă:

- Se va respecta ocuparea tradiționala a parcelei în conformarea cu fațada scurta spre strada, retrasa de la drum prin alinierea la casele tradiționale existente în șir.

Principii de proiectare pentru construcțiile noi:

- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple și vor fi acoperite cu un acoperis în oricare din variantele existente deja în arhitectura tradiționala locala.
 - Este interzisa folosirea de elemente agresive (unghiuri ascutite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fatade.
 - Pentru proportiile constructiei se vor avea în vedere rapoartele traditionale.
 - În situatiile în care, din motive functionale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proportiile planului, se vor cauta solutii de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a cladirilor monovolum.
 - Elementele definatorii pentru arhitectura traditionala în Tinutul Codrului vor fi respectate cu precadere: ACOPERISUL ÎNALT ȘI TÂRNAȚUL.
 - Fatadele vor fi concepute conform specificului local, fara a ieși din scara cladirilor învecinate, ca percepție umana. Pentru constructiile care genereaza, din motive functionale/ tehnologice, fatade prea lungi sau prea înalte raportate la arhitectura traditionala, se vor cauta în mod obligatoriu rezolvări estetice, prin descompunerea volumelor: fragmentarea fatadelor de se abat de la proportiile traditionale, întreruperea continuitatii finisajelor prin schimbarea materialelor.

Principii de tratare a construcțiilor existente: Se interzice demolarea clădirilor cu arhitectură tradițională. Acestea vor fi reabilitate dupa regulile de reabilitare a monumentelor istorice (cu materiale si tehnici traditionale locale) si se vor cauta solutii pentru integrarea lor în noile ansambluri;

- În cazul în care demolarea unei cladiri vechi este inevitabila din cauza starii sale fizice, ea se va face cu respectarea legii, în vigoare

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (conversie si/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local, dar se va urmări aducerea lor la standarde actuale de confort și utilitate.

- se recomandă re folosirea și conversia fondului construit existent valoros (case, grajduri, alte anexe gospodărești, mori, ateliere, silozuri etc.), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.

Alte reglementări recomandate:

Se va interzice demolarea clădirilor cu arhitectură tradițională (case și șuri) din comuna, cu excepția situațiilor când există pericol de prăbușire sau de siguranță.

Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne

În cazul construcțiilor noi, trebuie să se țină cont de aliniamentul existent și se recomandă conformarea volumetrică a clădirilor din vecinătate, păstrându-se imaginea locală nealterată

Se recomandă ca fațadele noilor clădiri să fie concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate

Se interzice amplasarea unor construcții masive care să concure cu silueta tradițională a satului

Pentru învelitoare, se interzice utilizarea materialelor bituminoase de orice fel, a tablei în orice alcătuire, a oricăror materiale cu strălucire sau a țiglelor ceramice colorate

Recomandăm ca sistemele de captare a energiei solare să nu fie amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci să se caute modalități de amplasare a acestora în curtea din spatele casei, eventual într-o poziție care să nu fie vizibilă din stradă

Se va interzice utilizarea cărămizii de sticlă la exterior

Pentru finisarea clădirilor se recomandă zugrăvirea clădirilor în culori tradiționale (ex.: alb, albastru, verde, tonuri de bej, ocru). Se interzic finisajele în culori stridente, saturate. Se interzice placarea pereților cu șindrilă, parchet lamelar, plăci OSB, PVC, tablă sau piatră dispusă „rustic” neregulat

Se recomandă păstrarea și reabilitarea detaliilor decorative originale prezente pe fațade.

Se va interzice amenajarea de scări exterioare pe contur circular sau alte alcătuirii care nu aparțin tradiției locale

În cazul în care se intervine asupra unei clădiri care deține încă tâmplării tradiționale, acestea vor fi reabilite în forma originală, iar dacă sunt necesare completări/înlocuiri se vor folosi aceleași materiale ca cele originale. Se recomandă reabilitarea ferestrelor în două rânduri și înlocuirea sticlei transparente vechi cu sticlă transparentă nouă. Se interzic geamuri oglindate, fumurii.

Reabilitarea târnașului se va face în forma originală și cu coloritul original, elementele de lemn care nu pot fi recuperate se recomandă a fi înlocuite

Se va interzice închiderea târnașului clădirilor din fondul de arhitectură vernaculară cu pereți, cu marchize din sticlă sau cu orice alt materiale

Se va interzice utilizarea oricărui tip de termoizolație exterioară, în cazul reabilitării construcțiilor tradiționale

Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antifracție sau antivandalism)

Nu se recomandă împrumutul modelului maramureșean de porți monumentale, acesta nefiind caracteristic zonei, de asemenea se recomandă evitarea excesului în decorațiuni

În cazul gardurilor, se interzice folosirea materialelor nespecifice zonei: fier forjat, tablă inox, materiale plastice opace, semitransparente sau transparente și a oricăror elemente colorate țipător, cu forme agresive

Totodată, se va interzice importul de forme, materiale și culori străine, a gardurilor copiate după modele urbane, cu forme complicate.

Mobilierul exterior se recomandă a fi realizat din materiale locale astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare. Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic

Spațiul public și amenajarea estetică a localității

Se vor valorifica și prezerva peisajului rural specific așezării prin punctele de percepție panoramică ale peisajului, care redau o imagine complexă, de ansamblu, a tuturor elementelor dinamice caracteristice din teritoriu. Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, vegetație, împrejmuiri etc.) care ar putea altera sau optura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.

Amenajările aferente spațiului public vor fi realizate tradițional, cu materiale și tehnologii locale cât mai simple. Spațiul public rural trebuie să-și păstreze autenticitatea, simplitatea și fluiditatea. Se recomandă evitarea amenajării cu decorații precum – căruțe cu flori, fântâni arteziene. Se vor interzice placările cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

Prevederile PUG trebuie să specifice faptul că lemnul va fi utilizat în realizarea elementelor de mobilier și nu materiale plastice colorate strident, că se vor planta specii de arbori caracteristici.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Zone cu risc de alunecări de teren:

Pentru reducerea riscului de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- Împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboreolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);
- Terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatice ale teritoriului amenajat;
- Realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor.
- obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate
- monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului

Zone cu risc de inundabilitate:

Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:

- indiguirea răurilor prin soluții prietenoase cu mediul
- decolmatarea albiilor
- autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se va face numai cu avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Zone cu risc tehnologic:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Se vor prevedea următoarele măsuri de siguranță:

- Respectarea prevederilor cu privire la amplasarea obiectivelor industriale în raport cu categoriile de terenuri adiacente
- Detalierea studiilor privitoare la determinarea distanțelor până la care se manifestă efectele poluării sau accidentelor tehnologice

Zone de siguranță și protecție:

- **Pe baza normelor sanitare:**

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, etc se face numai pe baza și în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

Zonele de protecție sanitare s-au stabilit conform **ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014** actualizat prin ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014. Zona de protecție sanitară este definită ca fiind terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului;

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m

9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de cap. și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: . . . 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

Înființarea cimitirelor se realizează cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective. (art. 22, HG nr. 741/2016). Pentru cimitirele existente, în zona de protecție sanitară de 100 de metri, în vederea construirii se va solicita avizul Direcției de Sănătate Publică.

- **Fată de infrastructura tehnică:**

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007): Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 kV.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zone intravilan vor fi amplasate pe domeniul public.

Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

A. Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:

1. Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețelele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m,

2. Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:

a) Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.

b) Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de 2 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

B. Rețele rutiere (drumuri, străzi):

1. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune și a normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiune peste 1000V – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia.

2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).

3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/strazile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În orașe și zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

C. Constructii

1. Constructiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).

2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 ”Traversări și apropieri față de clădiri” care prevede:

a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.

3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:

- 37 m la LEA 110 kV;

- 24 m la LEA 20 kV.

4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.

5. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap. XI ”Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi minim 0,3 m.

D. Rețea de gaz metan

1. Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, care prevede: distanță minima în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m. În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform Normativului I6. Conducta de gaz va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60°.

2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

3. Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim 5 m (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanță se poate reduce la 2 m cu acordul unității care administrează conducta. (conform PE 106/2003, tabel 13.b.)

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelelor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelelor electrice se va solicita elaborarea unei documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Baia Mare. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firma atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii.

Pentru realizarea celorlalte documentații de amenajare a teritoriului (P.U.Z sau P.U.D) sau de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

Amplasarea supraterană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare în zona drumurilor, podurilor, pasajelor,, viaductelor, tunelurilor se va face respectând Normelor tehnice aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 571 din 1997 și a Ordonanței Guvernului nr. 43 din 1997 republicata, privind regimul drumurilor aprobată de Legea nr. 82 din 1998 și Legea nr. 413 din 2002 precum și Ordonanța Guvernului nr. 7 /2007.

În zona intersecțiilor străzilor cu drumul județean DJ 109 G și DJ 110 C se va ține seama de categoria funcțională a acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii sociali și de apărare, de factorii economici, de utilizare rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului. Amenajarea intersecției la nivel se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară.

Asigurarea echipării edilitare

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea

suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ. Acordul vecinilor, este necesar a fi solicitat în condițiile legii în vigoare.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate mai sus este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele anexate, este interzisă.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea

următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de urbanism și a normativelor în domeniu.

Străzile din intravilan vor fi minim de categoria a IV-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca drumuri înfundate;

Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;

Străzile noi sau reabilitările se vor realiza respectând minim profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate, cu respectarea normativelor în vigoare;

Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Accese pietonale și piste de bicicliști:

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum 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.

La reabilitarea/modernizarea/înființarea străzilor, unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc;

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii

Aspectul exterior al construcțiilor:

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Anexa Nr. 5 la RGU:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - 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.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: • un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depână la 400 m²;

• un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

• un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

• un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

• pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

• pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - 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:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - 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.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - 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.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe sicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectând prevederile R.G.U.

Anexa Nr. 6 la RGU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori.

Împrejmui:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.

PARTEA III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru fermele și exploatările agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

TF – TERENURI FORESTIERE

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Din aceasta categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenere.

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

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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, cămin

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din această categorie fac parte:

- nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;

- stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, ingramadiri de bolovani și pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetație;

- rape, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;

- saraturi cu crusta – terenuri puternic saraturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;

- mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;

- gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;

- halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

Se va urmări creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

IV. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZC – ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 –Locuințe individuale și funcțiuni complementare

L2 – Case de vacanță/ turism/agrement

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

IS – Zonă instituții publice și servicii

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 - Unități industriale și de depozitare

A2 – Unități agrozootehnice

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

V – Zonă spații verzi, agrement și sport

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 – Transporturi rutiere

T2 – Transporturi feroviare

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G - Gospodărie comunală

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE MAJORE

TE - Construcții și echipamente tehnico-edilitare.

TDS - ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TDS - Zonă cu destinație specială

III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA STABILITE:

ZP –ZONE DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU

ZP1 - Zone de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu – monumente istorice

ZP 2 – Zona de protecție a obiectivelor propuse pentru clasare -

ZC - ZONA CENTRALĂ

ZC – Zonă centrală

Zonele centrale delimitate conform planșelor anexate, reprezintă zonele cu funcțiuni mixte, unde sunt concentrate cele mai importante și reprezentative instituții publice, servicii, fiind zonele cele mai frecventate de locuitori.

Funcțiunea dominantă este de instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), sport, comerț, servicii, etc.

Imobilele încadrate la categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

Se vor respecta prevederile din preambul privind zonele de siguranță și protecție.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiuri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguiure,etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlaturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZC :

- Instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, sport, comerț, servicii, etc.;
- Locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă;
- Echipamente tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC :

- Amenajarea zonelor centrale va avea ca prioritate asigurarea dotărilor publice necesare localității;
- Activitățile de comerț sau servicii sunt permise cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 200 mp ADC și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare
 - mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, tâmplărie tradițională (din lemn), ceramică, brutării sau altele cu condiția ca activitățile să nu fie generatoare de zgomot sau emisii, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu distoneze cu caracterul zonei.
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZC :

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2 ;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZC :

- Suprafața minimă a parcelei va fi de **350 mp**, front la stradă de minim **12,0 m**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC :

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local;
- În situația în care există o aliniere unitară, noile clădiri se vor alinia la construcțiile vecine.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.
- adâncimea zonei construibile va fi de maxim 50,00 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZC :

- *in regim izolat*: clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- în toate situațiile, retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de cel puțin 5 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZC :

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC :

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat

- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.

- se admit drumuri de servitute sau private cu lățimea minimă de 4 m cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 150 m

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZC :

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice (vezi preambul referitor la parcaje) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC :

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M.**

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 9 m

- Înălțimea maximă admisă la coamă : 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC :

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice (vezi descriere preambul specificul local/arhitectură tradițională) și vor respecta următoarele:

Pentru intervențiile la clădirile existente sau pentru clădirile noi se impune respectarea următoarelor:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes); Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite, atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale, se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare, culori stridente, saturate. Se interzice folosirea materialelor nespecifice precum azbociment, policarbonat, pereți cortină, placaje de tip bond, sticlă oglindată/fumurie, etc. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale, predominând plinul;
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate în preponderență din materiale naturale (lemn). Se interzic ornamente din plastic, inox; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile (nu se vor folosi elemente din PVC sau

- polietilenă). Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante peste 30°. Sunt permise acoperisuri în două ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp) sau pentru construcții principale numai cu coama dispusă pe latura lungă a clădirii, latura scurtă urmând a fi tratată cu fronton.
 - **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (șindrilă), paie, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro pentru țiglă, iar pentru tablă - gri;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC :

- toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC :

- spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

ZC :

- împrejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale, cu materiale preponderente naturale. Nu se va folosi sârma ghimpată, elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.
- Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei, cu excepția porților.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

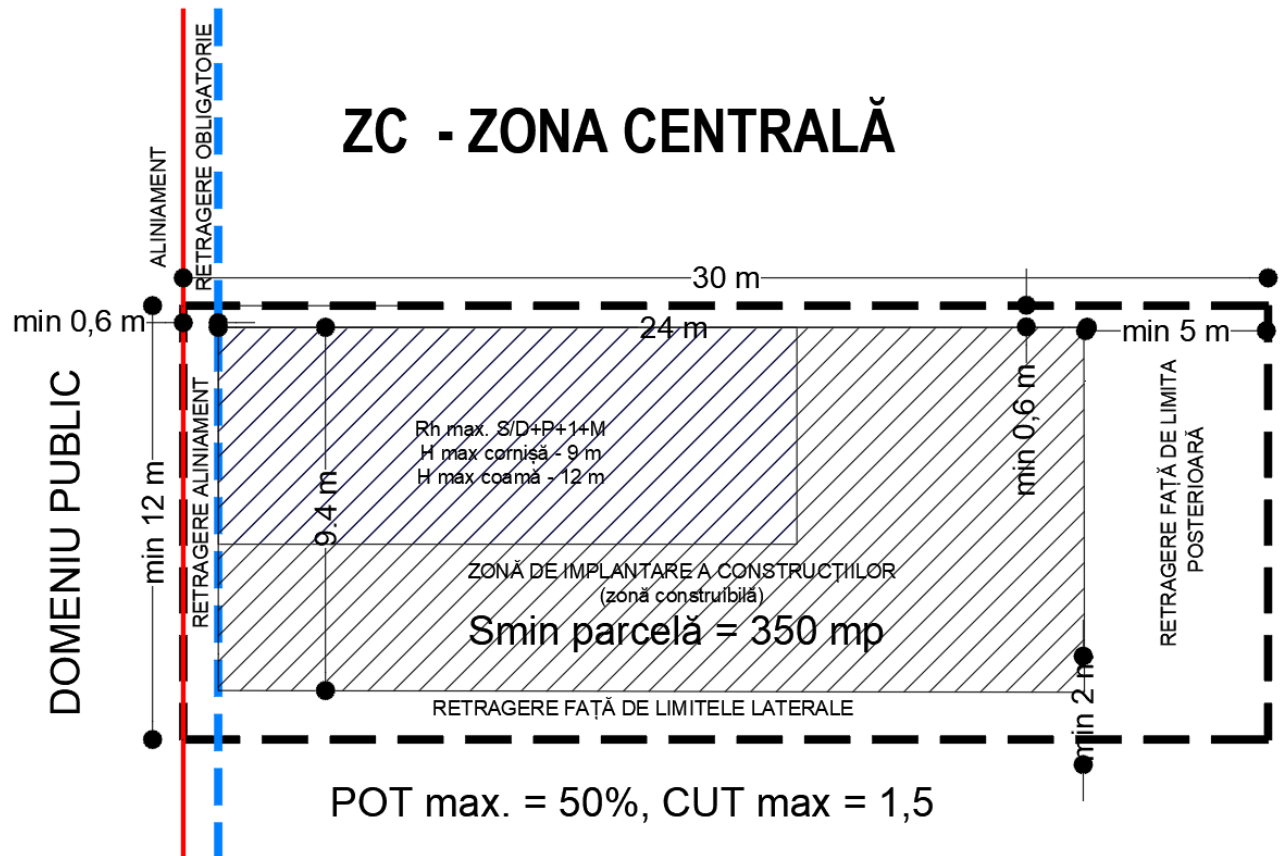
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZC : POT maxim =50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC : CUT maxim = 1,5

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM:



L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare

L2 – Case de vacanță/ turism/agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având regim de înălțime mic (parter), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Tipologia locuințelor existente în comuna Benesat este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor. Cele mai multe case sunt păstrate din perioada comunistă – casa tip.

Se vor respecta prevederile din preambul privind zonele de siguranță și protecție.

Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 :

- Locuințe individuale și funcțiuni complementare
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.
- Se admit următoarele **funcțiuni complementare:**
 - unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă, cu suprafața desfășurată mai mică de 250 mp), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensuni și agropensuni), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării, etc), servicii, birouri, cabinete individuale
 - spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
 - Echipamente tehnico-edilitare, cu excepția antenelor GSM
- Alei pietonale, accese, parcaje.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 :

- Structurile de primire turistică vor avea maxim 8 camere de cazare.
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)

- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.
- piațe agroalimentare se va amplasa la minim 40 de metri față de clădirile de locuințe.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 :

Se interzic următoarele utilizări:

- Depozitare en-gros
- Platforme de pre colectare a deșeurilor
- Unități comerciale de tip supermarket,
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM.
- Activități poluante
- alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 :

- pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții :
 - o front la stradă de minimum 12 m
 - o suprafața minimă a parcelei de 500 m²

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 :

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.

- În situația în care există o aliniere unitară în zonă, noile clădiri vor prelua alinierea clădirilor vecine.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).
- limita maximă de implantare a construcțiilor va fi de 50 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1 :

- Se admit doar locuințe izolate
- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1 :

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 :

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat
- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 :

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcuri publice amenajate cu locuri închiriate;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice specifice (vezi preambul referitor la parcaje) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 :

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+M

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă : **10 m**

În mansardă se admit mai multe niveluri în funcție de cât permite suprafața utilă acoperișului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 :

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice (vezi descriere preambul specificul local/arhitectură tradițională) și vor respecta următoarele:

Pentru intervențiile la clădirile existente sau pentru clădirile noi se impune respectarea următoarelor:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes); Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite, atat in plan cat si pentru acoperis, goluri, fatade.
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale, se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare, culori stridente, saturate. Se interzice folosirea materialelor nespecifice precum azbociment, policarbonat, pereți cortină, placaje de tip bond, sticlă oglindată/fumurie, etc. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale, predominând plinul;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală - ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate. Se accepta tâmplarie din lemn natural sau vopsit în culori specifice zonei și P.V.C., aluminiu. La casele cu valoare tradițională și la clădirile publice se vor folosi doar tâmplării din lemn.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate în preponderență din materiale naturale (lemn). Se interzic ornamente din plastic, inox; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile (nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă). Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante peste 30°. Sunt permise acoperisuri în două ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp) sau pentru construcții principale numai cu coama dispusă pe latura lungă a clădirii, latura scurtă urmând a fi tratată cu fronton.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (șindrila), paie, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro pentru țiglă, iar pentru tablă - gri;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**L1 :**

- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.

- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS.

- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1 :

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

L1 :

- împrejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale, cu materiale preponderente naturale (lemn, nuiele, gard viu). Nu se va folosi sârma ghimpată, elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.

- împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,50** m înălțime (cu excepția porților), iar spre parcelele laterale se admit înălțimi de până la 2,20 .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

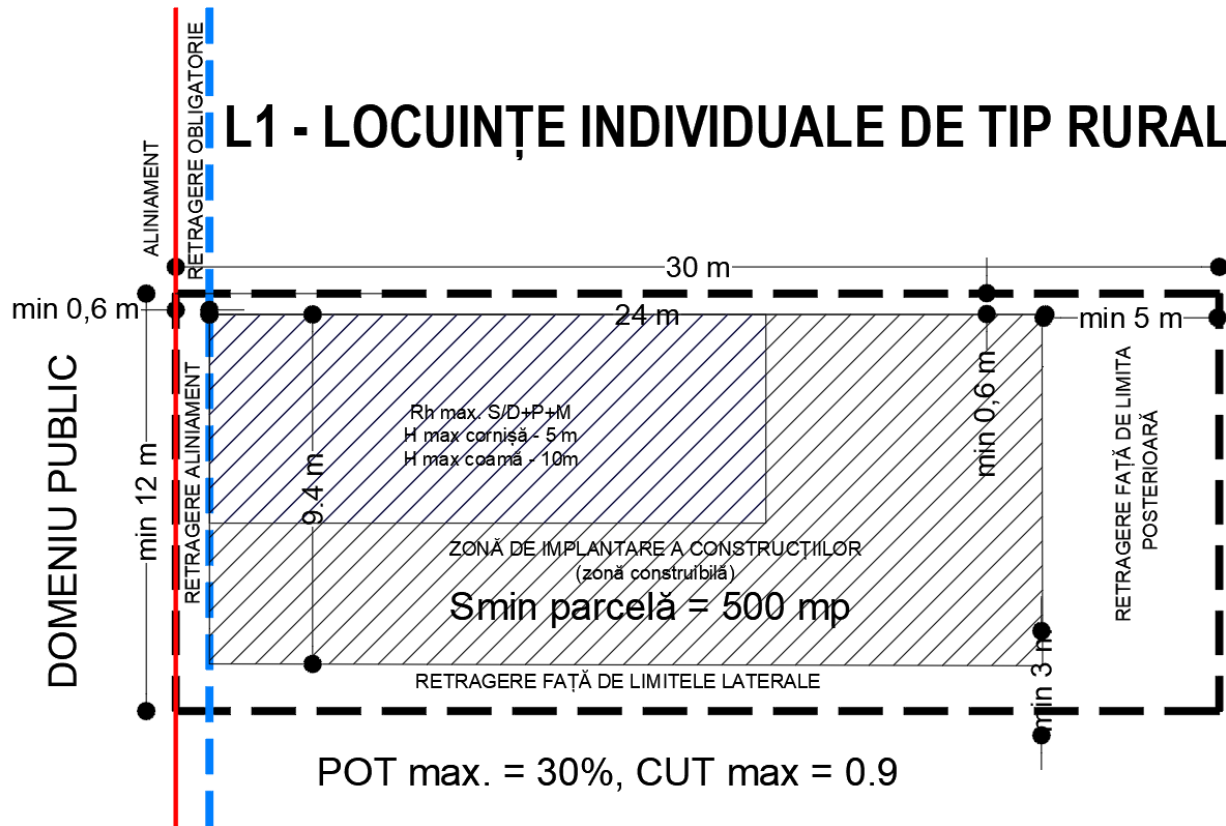
L1 :POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 : CUT maxim = 0,9.

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM:

L1 - LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP RURAL



L2 – Case de vacanță/turism/agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde partea de est a localității Benesat, introdusă în intravilan, lucrările se vor realiza doar cu avizul de la Agenția Naturală pentru Arii Naturale Protejate.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2 :

- Unități mixte pentru turism și servicii, case de vacanță, comerț, sport, construcții și dotări aferente, spații verzi
- Structuri de primire turistică de tip pensiuni, cabane, popasuri turistice, casute și campinguri.
- Structuri de servire a mesei
- Servicii pentru turism : tratament, sănătate, agrement, sport etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

L2 :

- Magazine și comerț cu suprafața construită de maxim 250 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

L2 :

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

L2:

- pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții :
 - o front la stradă de minimum 15 m
 - o suprafața minimă a parcelei de 500 m²

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L2:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **3 metri**

- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

- Pentru parcelele situate în vecinătatea imediată a râului Someș, se va respecta o retragere a clădirilor de minim 50 m de metri față de râu și acestea vor fi orientate cu fațada principală către apă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 3 m și față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de **5.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L2:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2:

- staționarea autovehiculelor se va realiza în afara spațiilor publice, respectând prevederile din preambul referitoare la numărul de locuri de parcare care trebuie asigurate în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2:

- Regim de înălțime maxim admis:

S/D+P+M

Înălțimea maximă admisă : la cornișă 5 m, la coamă 10 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L2:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes). Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulatera regulată. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite, atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- **Paramentul** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic

finisaje și materiale nespecifice zonei precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc.

- **Raportul plin/gol** predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate conform tipologiilor locale). Culoarele specifice sunt: lemn natur, verde închis sau alb.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn, în culori specifice. Se admit tâmplării din PVC, aluminiu cu condiția ca acestea să respecte tipologiile locale.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale, din lemn; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza tip șarpantă în patru ape sau în două ape.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâșuită culoare gri și alte materiale cu condiția sa fie mate (sa nu straluceasca) si culoarea sa fie în nuanțe de gri.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
-

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L2:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața parcelei

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :

L2:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția portilor), din lemn sau elemente metalice.
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2:

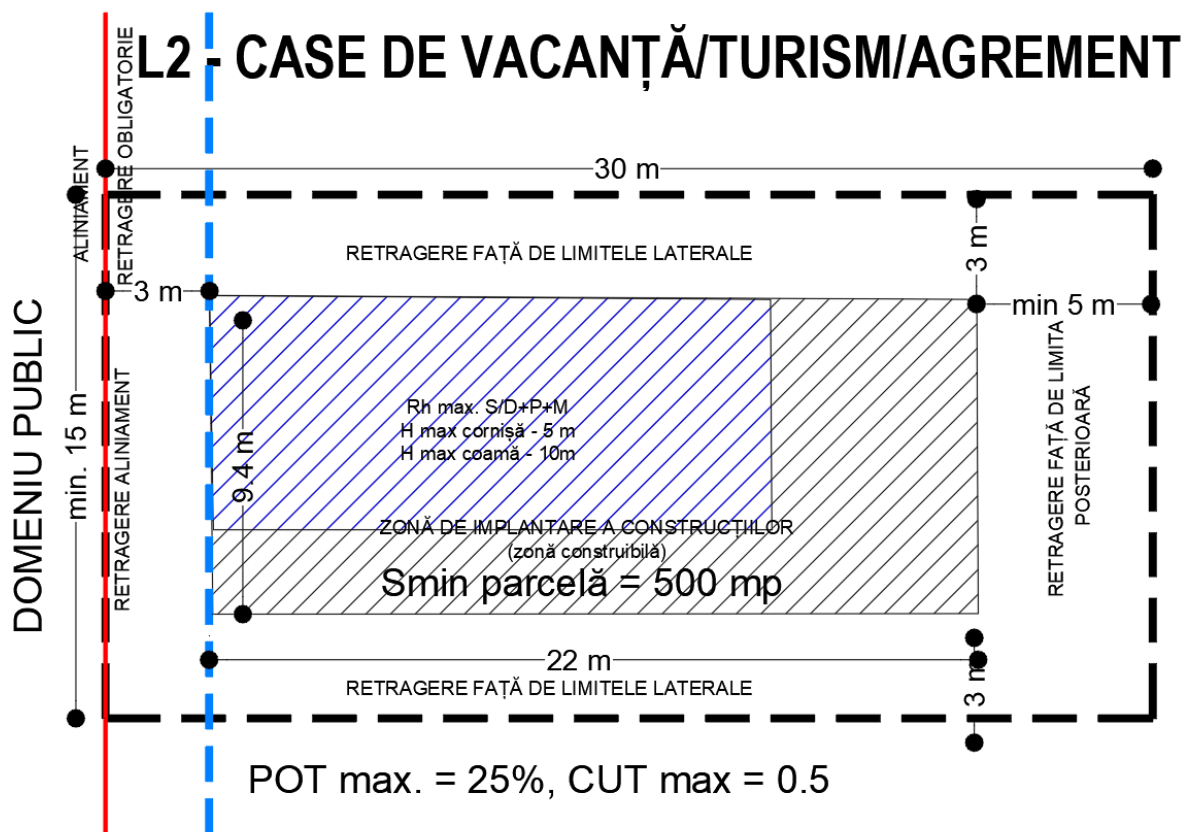
- POT maxim = 25%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2:

- CUT maxim = 0,5.

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM:



IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII: GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde unități publice și de servicii, activități terțiare, atât existente cât și rezevele de terenurile stabilite pentru astfel de funcțiuni.

Se vor respecta prevederile din preambul privind zonele de siguranță și protecție.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire,etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlaturare a fenomenelor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS:

- clădiri publice și private pentru: cultură, cult, administrative, de sănătate, financiar-bancare, învățământ, etc
- structuri de primire turistică
- clădiri pentru turism, agrement, sport, baze de tratament,
- servicii pentru populație, servicii pentru turism, alimentație publică, magazine, reprezentanțe, comerț.
- Stații carburanți, sevice auto
- spații verzi, parcaje, circulații
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS:

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

IS:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 si 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

IS:

- suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **500 mp.** cu un front la strada de minim **15.0 metri;**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS:

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **3 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu cel puțin 3 m și față de limita posterioară la cel puțin de **5.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS:

- asigurarea locurilor de staționare se va face în interiorul parcelelor sau în parcări publice amenajate, conform normativelor în vigoare și a prevederilor prezentate în preambul (vezi capitol parcaje).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS:

Regim de înălțime maxim admis:

IS: S/D+P+1+M

Înălțimea maximă admisă : la cornișă 9 m, la coamă 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS:

Pentru clădirile publice:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Pentru intervențiile la clădirile existente sau pentru clădirile noi se impune respectarea următoarelor:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes); Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fatade.
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale, se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare, culori stridente, saturate. Se interzice folosirea materialelor nespecifice precum azbociment, polycarbonat, pereți cortină, placaje de tip bond, sticlă oglindată/fumurie, etc. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale, predominând plinul;

- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală - ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate. Se accepta doar tâmplărie din lemn natural sau vopsit în culori specifice zonei.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate în preponderență din materiale naturale (lemn). Se interzic ornamente din plastic, inox; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile (nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă). Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru sau două ape.
- **Învelitorile** vor fi realizate din lemn (șindrilă), paie, materiale ceramice (țiglă) sau tablă fără strălucire, de culori cărămiziu sau maro pentru țiglă, iar pentru tablă - gri;
- **Pentru publicitate**, se admit pe fațadele clădirilor principale litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă denumirea, sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Se interzice amplasarea **intalațiilor/echipamentelor** tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS:

- Spațiile libere și plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei sau respectând prevederile din preambul cu privire la suprafețele de spații verzi în funcție de destinația clădirii.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

IS:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția portilor)
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

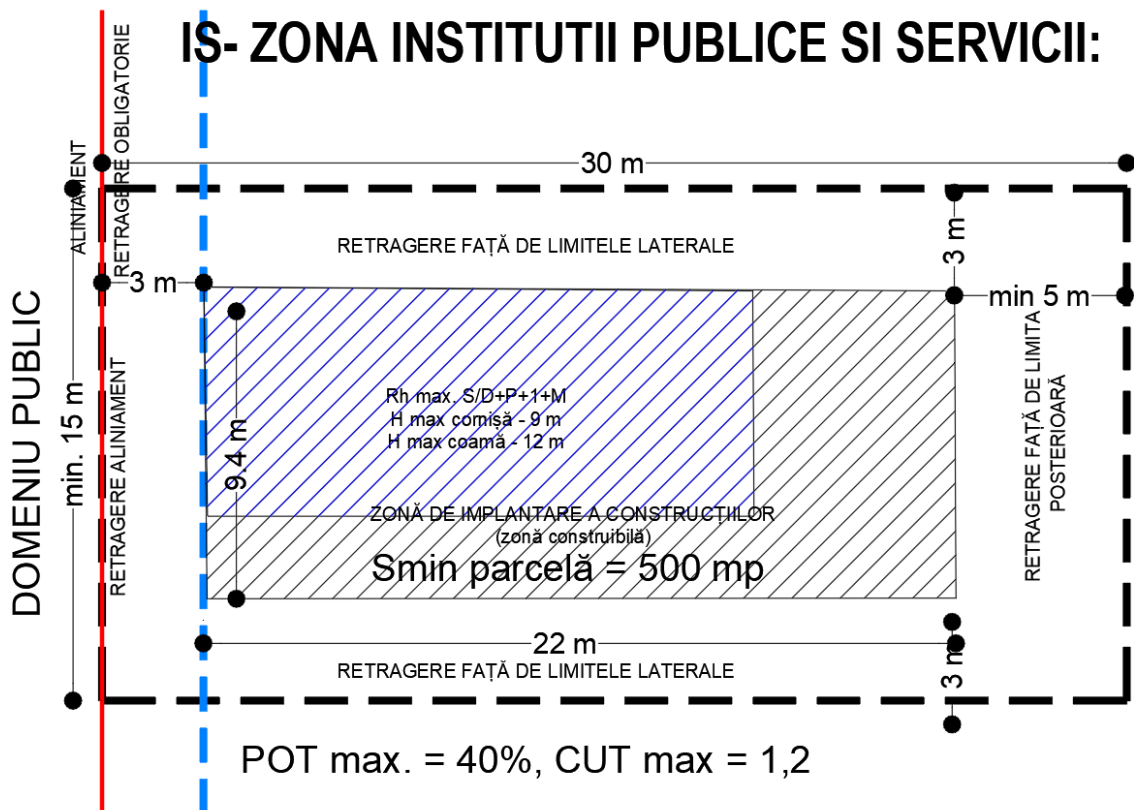
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS:POT maxim = 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS:CUT maxim = 1,2

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM:



A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 – Unități industriale și de depozitare. Reprezintă zona pentru unități de prelucrare și depozitare de tip industrial.

A2 – Unități agrozootehnice. Reprezintă zona pentru unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultură existente și propuse.

Restricții impuse:

- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri.
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlturare a fenomenelor.
- În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, drumuri) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară/tehnică. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea/drum.
- În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

A1: Unități industriale și depozitare mici, cu suprafața construită până la 1000mp, nepoluante.

Sunt permise urmatoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN:

o Sectiunea C – industria prelucratoare :

- Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
- Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
- Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
- Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
- Diviziunea 15 – Tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnasamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
- Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
- Diviziunea 18 - Tiparire și reproducerea pe suportți a înregistrărilor
- Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
- Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
- Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profile obținute la rece
- Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje și instalații.
- Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
- Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
- Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
- Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă
- Diviziunea 32 – Alte activități industriale
- Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
- o Sectiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor

- Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motocicletele
 - Secțiunea H – Transport și depozitare :
- Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitare
 - Secțiunea J – Informații și comunicații :
- Diviziunea 58 – Activități de editare
- Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
- Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
- Diviziunea 61 – Telecomunicații
- Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
- Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
 - Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
- Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
- Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
- Diviziunea 79 – Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică
 - Secțiunea A – Agricultură, Silvicultură și pescuit
 - Diviziunea 01 – grupa 014 Creșterea animalelor
 - Grupa 015 Activități în ferme mixte (cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor)
 - Grupa 016 Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare
 - Unități industriale nepoluante, reprezentanțe, comerț și servicii
 - centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure;
 - parcaje, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
 - plantații verzi de protecție;
 - împrejurimi

A2:

- ferme sau crescătorii de animale;
- ferme mixte;
- centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure;
- activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor;

- unități industriale nepoluante, reprezentanțe, comerț și servicii
- plantații verzi de protecție.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

○ Secțiunea A – Agricultură, Silvicultură și pescuit

- Diviziunea 01 – grupa 014 Creșterea animalelor
 - grupa 015 Activități în ferme mixte (cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor)
 - grupa 016 Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Se vor respecta zonele de protecție sanitară precizate în preambul și cele stabilite conform legislației în vigoare.
- Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic și obiective SEVESO.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

A1+A2 :

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **15,00** metri și o suprafață minimă de **500** mp .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1+A2 :

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1+A2 :

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

A1+A2 :

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1+A2 :

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de

minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Se vor repecta traseele drumurilor propuse pentru înființare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+A2 :

- 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 prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1+A2 :

- înălțimea maximă admisă : 7 m;
- Regim de înălțime maxim admis : S/D+P+E/M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Recomandări:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)

- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă în două sau patru ape. Nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului

- Închiderile se pot realiza din pereti panouri sandwich, zidărie, lemn etc.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi.

- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare (după echiparea zonei) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- Se admit și soluții provizorii cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00** metri.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înaintea de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

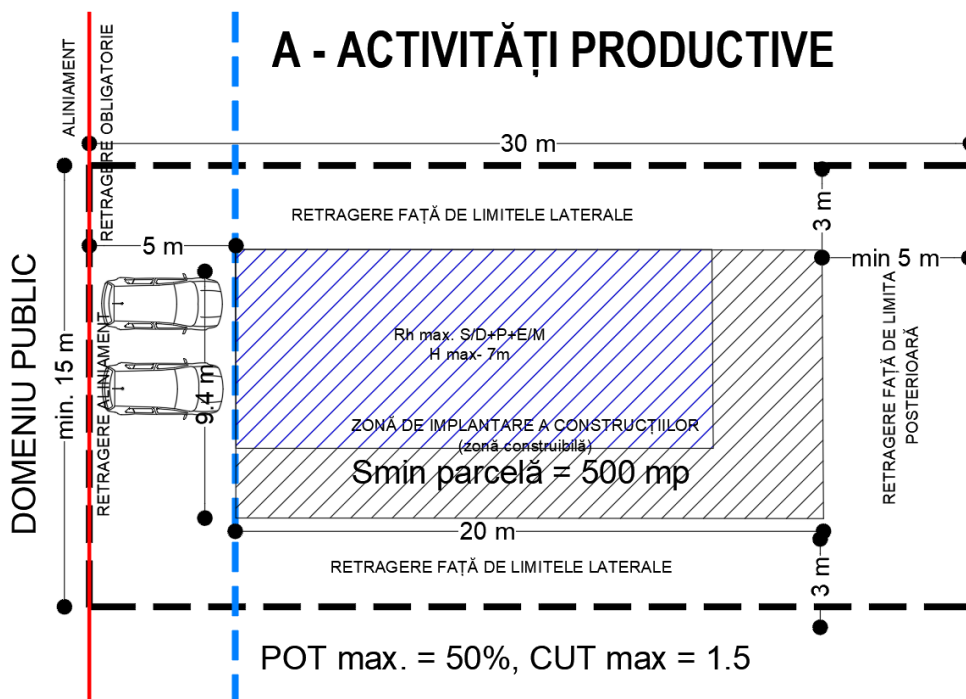
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,5.

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM :



V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară, amenajate ca zone de tampon, între zonele rezidențiale și cele cu impact potențial asupra acestora: zone agro-industriale, cimitire, tehnico-edilitare.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate – parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi inierbate și plantate;
 - Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban, zone picnic, ape, lucrări de apărare maluri, regularizări, traversări, etc ;
 - Alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit dotări publice, clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;
 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;
 - se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura cel puțin accesul pietonal și pe bicicletă.
- se va asigura acces carosabil cu lățime de cel puțin 4 metri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate conform normelor prezentate în preambul.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime maxim admis este de D+P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 9 m

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes). Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.

- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: pereti din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale sarpantei, tâmplărie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat.

- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate.
- **Tâmplăria** va fi din lemn, PVC, aluminiu

- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn sau tip terasă, sau conform programului arhitectural pentru construcții sportive

- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâlpuită culoare gri și alte materiale cu condiția să fie mate (să nu strălucească), iar culoarea să fie în nuanțe de gri.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului din sistemul public sau din surse locale.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 90 % din suprafața parcelei.

spațiile plantate vor reprezenta cel puțin 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1.50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,40

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 – Transporturi rutiere

T2 – Transporturi feroviare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

T1 -Transporturi rutiere

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T1 :

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T1 :

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T1 :

Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare..

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T1 :

Nu este cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 :

Nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELA

T1 :

Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**T1 :**

Nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**T1 :**

- staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcări amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**T1 :**

Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**T1 :**

Drumurile existente propuse pentru modernizare și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.

- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi de natură contemporană, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**T1 :**

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

- Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**T1 :**

-se vor asigura aliniamente verzi de-a lungul străzilor din intravilan, plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**T1 :**

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****T1 :** nu este cazul**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****T1:** nu este cazul**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

T2 – Transporturi feroviare

Sunt reprezentate de zonele aferente infrastructurii de transport pe cale ferată.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T2:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- alimentație publică, servicii
- construcții tehnico – edilitare.
- Spații verzi
- Mobilier urban
- Parcări

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T2:

- În zona de siguranță de **20** de metri din ax este interzisă amplasarea oricăror tipuri de construcții cu excepția celor aferente circulației feroviare.
- În zona de protecție de **100** de metri din ax orice intervenție se va face numai cu **avizul SNCFR**.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T2:

- Orice alte funcțiuni.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T2:

- suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T2:

- nu este cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T2:

- nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

T2:

- amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va face la minim 3 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T2:

- accesul se va realiza dintr-o circulație publică cu două benzi de circulație (minim 6m).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**T2:**

-staționarea autovehiculelor se va realiza în parcuri publice amenajate și dimensionate corespunzător, conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**T2:**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12 m, regim de înălțime maxim S/D+P+E/M.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**T2:**

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, contemporană și va exprima caracterul programului arhitectural. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**T2:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice sau vor avea asigurate condițiile de funcționare prin surse proprii .

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**T2:**

- spațiile libere și plantate vor reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**T2:**

- Imprejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****T2:** POT maxim = 40%**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****T2:** CUT maxim = 1,2**G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNAL****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În comuna Benesat zona este reprezentată de funcțiuni de gospodărie comunală – cimitire, administrate de către Biserici.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire și clădiri anexă;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.

- Mormintele se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele de proprietate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Se va asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

– Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcări amenajate.

Necesarul de parcaje:

-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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 12 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 7 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: policarbonat, inox, sticlă oglindată, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,8 metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și după caz, a deținătorului rețelelor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

-se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m.

- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim 3,00 metri.

- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 13 metri, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m;

- În cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu lățimea minimă a carosabilului de 4 m;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare. În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**.

Înălțimile echipamentelor vor respecta o înălțime maximă de 15 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; se interzic culorile stridente, formele și materiale agresive mediului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice sau din surse locale

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 40 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren

ZP - ZONE DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE DE PATRIMONIU

Pentru monumentele istorice și au fost instituite zone de protecție în conformitate cu Legea 422/2001 și Legea 5/2000, cu scopul de a asigura conservarea și valorificarea cadrului arhitectural al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor existente, etc.). Acestea au fost delimitate conform reglementărilor prevăzute în Studiul de fundamentare istoric aferent PUG.

Pentru orice fel de intervenție, în zona de protecție a monumentelor se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Sălaj și/sau, după caz, a Ministerului Culturii.

Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici sau către elementele naturale cu valoare peisagistică.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ZP1 – Zonă de protecție pentru obiectivele cu valoare de patrimoniu – monument istoric

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZP 1 :

- locuințe individuale de gabarit mic (maxim 150 mp suprafața construită), amenajări exterioare – alei pietonale, carosabile, parcări, lucrări de instalații, spații verzi, mobilier urban, lucrări de semnalizare monument, împrejmuiri, magazine alimentare cu suprafața construită de până la 150 mp, servicii, servicii profesionale, structuri de primire turistică de tip agropensiuni, muzee, instituții de cult, de învățământ, de sănătate, alimentație publică, servicii, birouri, cabinete individuale.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.
- Cimitir
- Activități agricole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZP 1:

- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZP1 :

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM
- Lucrări de terasament de natură să afecteze stabilitatea terenului.
- Orice construcții, amenajări care obturează vizibilitatea asupra monumentului istoric

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZP 1 :

- Pentru parcele noi, pentru a fi construibile, trebuie să aibă suprafața minimă de 500 mp și front la stradă de minim 12 m.

- Parcelarul existent cu suprafețe și front mai mic se menține cu condiția respectării articolelor de mai jos (retrageri, POT, CUT)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform specificului local, clădirile vor fi dispuse retras față de aliniament cu cel puțin 1 m.
- în cazul în care există alinieri unitare, clădirile se vor alinia la cele vecine.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZP 1 :

- Clădirile vor fi amplasate respectând prevederile Codului civil, respectiv cu minim 0,6 m față de limita de proprietate când pe acea fațadă nu sunt ferestre și cu minim 2 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Zona de implantare a construcțiilor nu va depăși adâncimea de 50 de metri de la aliniament. Se va respecta o retragere față de limita posterioară de minim 5 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZP 1 :

- clădirile vor respecta o distanță între ele de cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 metri, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZP 1 :

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat.
- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.
- se admit drumuri de servitute sau private cu lățimea minimă de 4 m cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 150 m.
- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZP 1 :

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcuri publice amenajate cu locuri închiriate;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice (vezi preambul referitor la parcaje)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZP 1 :

- regim de înălțime maxim admis: S/D+P+M (doar în volumul acoperișului în patru ape, se admit mai multe niveluri la mansardă în funcție de înălțimea utilă a acoperișului).
- înălțimea maximă la cornișă – 5 m

- înălțimea maximă la coamă – 10 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZP 1 :

Intervențiile se vor realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Sălaj, respectând următoarele:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice și vor respecta următoarele:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes); Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fațade.
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale, se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare, culori stridente, saturate. Se interzice folosirea materialelor nespecifice precum azbociment, policarbonat, pereți cortină, placaje de tip bond, sticlă oglindată/fumurie, etc. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale, predominând plinul;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală - ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate. Se accepta doar tâmplărie din lemn natural sau vopsit în culori specifice zonei
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate în preponderență din materiale naturale (lemn). Se interzic ornamente din plastic, inox; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile (nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă). Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante peste 30°. Sunt permise acoperisuri în două ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (șindrila), paie, materiale ceramice (țiglă) de culori cărămiziu sau maro.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZP 1 :

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție).
- se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.

- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodarii particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS.

- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

- orice echipamente (firide de racord, bransamente, contoare, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

- sistemele de captare a energiei solare nu vor fi amplasate pe acoperisurile clădirilor. Se vor cauta modalități de amplasare în curtea din spatele casei, într-o poziție care să nu fie vizibilă din stradă.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZP 1 :

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

ZP 1 :

- Împrejmuirile se vor realiza din lemn sau nuiele și vor avea înălțimea de 1,00-1,50 m (cu excepția porților tradiționale), conform specificului local

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZP 1 :

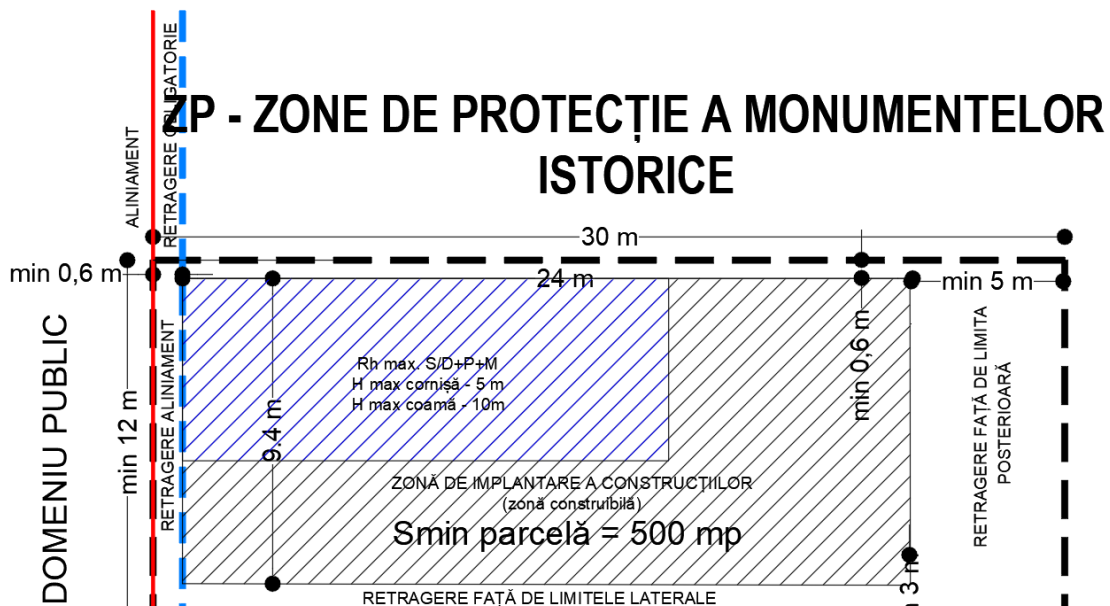
POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZP 1:

CUT maxim = 0,9%

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM:



ZP 2 – Zona de protecție a obiectivelor propuse pentru clasare - Biserica Reformată Benesat și Biserica Reformată Biușa POT max. = 30%, CUT max = 0.9

Se vor demara procedurile de clasare în Lista monumentelor istorice Biserici Reformate Benesat și Biserici Reformate Biușa

Orice intervenție în zona ZP2 se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură.

În zona identificată ca sit arheologic, pentru lucrări de construire se va realiza descărcare arheologică. Pentru lucrări de construire în zona de protecție a sitului arheologic se va realiza supraveghere arheologică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZP2:

- Locuințe individuale
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.
- Se admit următoarele **funcțiuni complementare**:
 - unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă, cu suprafața desfășurată mai mică de 250 mp), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri, terase, cofetării, etc), servicii, birouri, cabinete individuale
 - spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive.
 - Echipamente tehnico-edilitare, cu excepția antenelor GSM
- Alei pietonale, accese, parcaje.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.
- Se admit activități agricole

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZP2:

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale)
- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.
- piață agroalimentară se va amplasa la minim 40 de metri față de clădirile de locuințe.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZP2: se interzic următoarele utilizări:

- Depozitare en-gros
- Platforme de pre colectare a deșeurilor
- Unități comerciale de tip supermarket,
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM.
- Activități poluante
- Demolarea clădirilor și porților cu arhitectură tradițională.
- alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2.

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZP2: pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZP2:

- conform specificului local, clădirile vor fi dispuse retras față de aliniament cu cel puțin 1 m.
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZP2:

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZP2: clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZP2: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4** metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 7 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZP2:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcuri publice amenajate cu locuri închiriate;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice (vezi preambul referitor la parcaje)

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZP2:

Pentru locuințe individuale:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M**
- Înălțimea maximă a nivelului convențional: 3 m
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 5 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 10 m

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+1+M**
- Înălțimea maximă a nivelului convențional: 3 m
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m
- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZP2:

Intervențiile se vor realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Sălaj, respectând următoarele:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice și vor respecta următoarele:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes); Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite, atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fațade.
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale, se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare, culori stridente, saturate. Se interzice folosirea materialelor nespecifice precum azbociment, policarbonat, pereți cortină, placaje de tip bond, sticlă oglindată/fumurie, etc. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc;
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale, predominând plinul;
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală - ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate în preponderență din materiale naturale (lemn). Se interzic ornamente din plastic, inox; Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile (nu se vor folosi elemente din PVC sau

- poliетенă). Nu se vor realiza scări și accese care nu se încadrează în specificul local: scări monumentale, realizate din materiale nespecifice, placate cu plăci ceramice sau cu aspect rustic
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante peste 30°. Sunt permise acoperisuri în două ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (șindrilă), paie, materiale ceramice (țiglă) de culori cărămiziu sau maro.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZP2:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării Satu Marecestora;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanturi spre pârâuri;
- în situația echipării individuale, se vor respecta normele sanitare în vigoare;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/branșament, contoare, antene TV, ș.a.m.d.) vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- este interzisă amplasarea antenelor GSM.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZP2:

- spațiul neconstruit va fi întreținut cu vegetație spontană și/sau specii endemice;
- fiecare parcelă va asigura un procent de minim 30% spațiu liber cu vegetație spontană sau plantat cu vegetație endemică.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZP2: Împrejmirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale din lemn sau nuiele. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m (cu excepția porților tradiționale), conform specificului zonei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

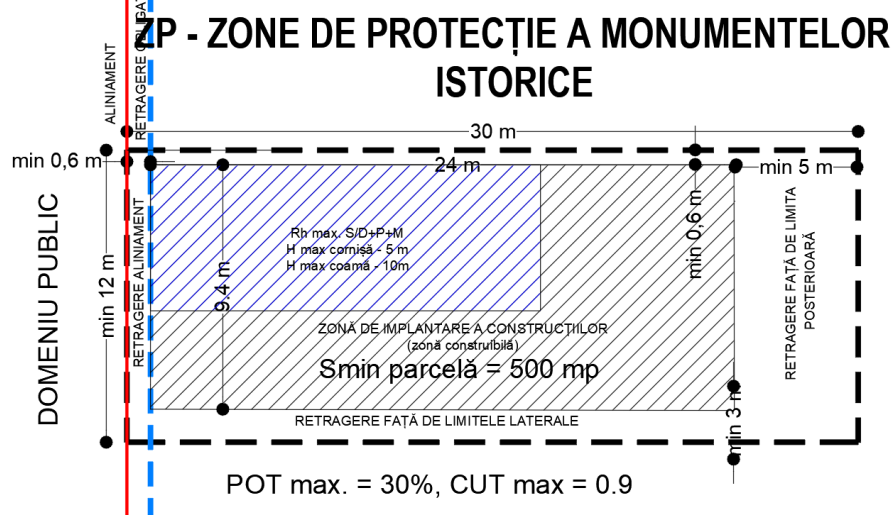
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZP2: POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZP2: CUT maxim = 0,90

REGULAMENT ILUSTRAT DE URBANISM:



TDS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Caracterul zonei:

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MAI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP, etc.

Condiționări:

HGR nr.62/1996 pentru aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major al Apărării.

Ordinul comun MDRAP, MCIN, MAPN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP pentru aprobarea Procedurii comune privind autorizarea executării construcțiilor cu caracter special înregistrat la MAPN sub nr. M.40/08.032018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738/27.08.2018.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune, aprobate prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.