

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400105 CLUJ NAPOCA

B-dul 21 Decembrie 13 - 15/6

Înreg. Nr. J 12 /2956 /1993

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 433662

**REACTUALIZARE PLANURI URBANISTICE GENERALE (P.U.G.)
ALE LOCALITĂȚILOR COMUNEI**

Cizer

JUDEȚUL SĂLAJ

PROIECT NR.106/2015

VOLUMUL II:

REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400105 CLUJ NAPOCA

B-dul 21 Decembrie 13 - 15/6

Înreg. Nr. J 12 /2956 /1993

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 433662

A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII

NUMĂRUL VOLUMULUI

DENUMIREA VOLUMULUI

DENUMIREA

BENEFICIARULUI

DENUMIREA

PROIECTANTULUI

NUMĂRUL DE ORDINE AL

DOCUMENTAȚIEI

DATA PREDĂRII

**REACTUALIZARE PLANURI URBANISTICE
GENERALE (P.U.G.) ALE LOCALITĂȚILOR
COMUNEI CIZER, JUD. SĂLAJ**

II

REGULAMENTE LOCALE DE URBANISM

PRIMĂRIA COMUNEI CIZER , JUD. SALAJ

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI
DESIGN S.R.L.

106/2015

2015

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400105 CLUJ NAPOCA

B-dul 21 Decembrie 13 - 15/6

Înreg. Nr. J 12 /2956 /1993

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 433662

B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM S.R.L.

DIRECTOR:

arh. Lucia Raiciu

ȘEF PROIECT:

arh. Virgiliu Guraliuc

PROIECTANȚI :

arh. Adela Silaghi

VERIFICATOR:

arh. Amalia Gyemant

Elaboratori studii de fundamentare:

Studiu dpdv istorico-urbanistic realizat de S.C. ARTPROIECT S.R.L.

arh. Doina Nejur

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400105 CLUJ NAPOCA

B-dul 21 Decembrie 13 - 15/6

Înreg. Nr. J 12 /2956 /1993

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 433662

C. CUPRINS

A. FIȘA PROIECTULUI.....	2
B. LISTA SEMNĂTURILOR.....	3
C. CUPRINS.....	4
D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI CIZER.....	6
CAPITOLUL I:Dispoziții generale.....	6
Articolul 1:Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei CIZER.....	6
Articolul 2:Baza legală a Regulamentului local de urbanism.....	7
Articolul 3:Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.....	8
Articolul 4:Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului	8
Articolul 5:Situații în care se pot admite derogări de la Regulament.....	9
CAPITOLUL II:REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	10
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	10
Articolul 1:Prevederi generale.....	10
Articolul 2:Terenuri agricole din extravilan.....	10
Articolul 3:Terenuri agricole din intravilan.....	10
Articolul 4:Suprafețe împădurite.....	10
Articolul 5:Resursele subsolului.....	10
Articolul 6:Resurse de apă și platforme meteorologice.....	11
Articolul 7:Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	11
Articolul 8:Zone construite protejate.....	11
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	20
Articolul 9:Expunerea la riscuri naturale.....	20
Articolul 10:Expunerea la riscuri tehnologice.....	20
Articolul 11:Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	20
Articolul 12:Asigurarea echipării edilitare.....	22
Reguli generale privitoare la construcții.....	22
Articolul 13:Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice.....	22
Articolul 14:Procentul de ocupare a terenului.....	23
Articolul 15:Lucrări de utilitate publică.....	23
CAPITOLUL III:Condiții de amplasare și conformare a clădirilor.....	24
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	24
Articolul 1:Orientarea față de punctele cardinale.....	24
Articolul 2:Amplasarea față de drumuri publice.....	24
Articolul 3:Amplasarea față de căi ferate.....	25
Articolul 4:Amplasarea față de aliniament.....	25
Articolul 5:Amplasarea în interiorul parcelei.....	25
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	26
Articolul 6:parcelarea.....	26
Articolul 7:Înălțimea construcțiilor.....	26
Articolul 8:Aspectul exterior al clădirilor.....	26
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	26
Articolul 9:Accese carosabile.....	26
Articolul 10:Accese pietonale și piste pentru bicicliști.....	26
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.....	27
Articolul 11:Parcaje.....	27
Articolul 12:Spații verzi și plantate.....	27
Articolul 13:Împrejmuiri.....	27

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400105 CLUJ NAPOCA

B-dul 21 Decembrie 13 - 15/6

Înreg. Nr. J 12 /2956 /1993

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 433662

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	28
Articolul 14:Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.....	28
Articolul 15:Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	28
Articolul 16:Realizarea de rețele edilitare.....	28
Articolul 17:Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	29
CAPITOLUL IV:Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii.....	30
Articolul 1:Intrarea în vigoare.....	30
Articolul 2:Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	30
CAPITOLUL V:Zonificare funcțională.....	31
PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	31
Zcp_C1, zcp_c2 - Zona CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CHIRIȘ.....	31
ZpC_P- Zona protejată a cladirilor cu valoare ambientală locală.....	37
sp-zona servicii publice	44
C - Zona cu dotări de interes public.....	47
Lr1 - Zonă locuire rurală și funcțiuni complementare.....	51
Lrv - Zonă locuire rurală de vacanță și funcțiuni complementare.....	55
Pi- Zonă unități economice industriale	59
PA- Zonă unități economice cu caracter agricol (cultura plantelor).....	62
Vs- Zonă verde cu rol de agrement.....	65
Vp- Zonă verde cu rol de protecție.....	68
GC- Zonă gospodărie comunală.....	71
E- Zonă tehnico-edilitară.....	74
Anexa coordonate zone de protecție si zone protejate.....	77

Întocmit,
arh. Guraliuc Virgiliu

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400105 CLUJ NAPOCA

B-dul 21 Decembrie 13 - 15/6

Înreg. Nr. J 12 /2956 /1993

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 433662

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI CIZER

CAPITOLUL I: DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1: Rolul regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. al comunei CIZER

- (1.1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Cizer însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 (republicată și completată în 2011).
- (1.2) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Cizer, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (1.3) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Cizer este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local al comunei Cizer, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (republicată în 2009).
- (1.4) Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului local de urbanism pot fi detaliate sau completate prin planuri urbanistice zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- (1.5) În cazul în care planurile urbanistice zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării P.U.G. induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (1.6) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat , pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2: Baza legală a Regulamentului local de urbanism

- (2.1) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Cizer este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată și modificată prin OG 69/2004, Legea 289/2006, OG 18/2007, Legea 168/2007, OG 27/2008, Legea 242/2009, Legea 345/2009 și OG 7/2011
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
 - Legea nr. 50/1991 (republicată în 2009) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
 - Legea nr. 18/1991 (republicată în 2010) privind fondul funciar
 - Legea nr. 69/1991 (republicată în 2005) privind administrația publică locală
 - Legea nr. 33/1994 (republicată în 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
 - Legea nr. 10/1995 (republicată în 2007) privind calitatea în construcții
 - Legea nr. 137/1995 (republicată în 2002) privind protecția mediului
 - Legea nr. 7/1996 (republicată în 2006) privind cadastrul și publicitatea imobiliară
 - Legea nr. 138/2004 (republicată în 2009) privind îmbunătățirile funciare
 - Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național (republicată în 2000)
 - Legea apelor nr.107/1996 (republicată în 2010)
 - Legea drumurilor nr.13/1974 (republicată în 2007) și HG nr.36/1996
 - Legea locuinței nr.114/1996 (republicată în 2008)
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor (actualizat în 2000)
 - Legea nr. 6/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
 - HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicată în 2011)
 - Norme de igienă privind modul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 (republicat în 1997)
 - Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
 - Ordinul Ministerului Mediului nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
 - OUG 43/1997 actualizată în 2003, privind regimul drumurilor
 - HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului
 - HG nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HG nr. 71/1996.
 - HG nr. 486/1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
 - Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Cizer include prevederi din următoarele documentații de urbanism elaborate anterior:
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), secțiunea 4, aprobată prin Legea nr. 351/2001
 - Studiul zonelor expuse la riscuri naturale din județul Sălaj

Articolul 3: Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- (3.1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.
- (3.2) Se exceptează de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3.3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3.4) 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.
- (3.5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construcție se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonă și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (3.6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (3.7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonă ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.
- (3.8) Fac excepție de la prevederile alineatului (3.8) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.
- (3.9) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri urbanistice zonale pentru zone construite protejate (ZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiune ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.
- (3.10) Intravilanul comunei Cizer este constituit din 3 localități. Acestea sunt reprezentate în planșa 0.0. "Plan de încadrare în teritoriu" din P.U.G.
- (3.11) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele nr.1B, 2B,3B "Plan zonificare funcțională și reglementări urbanistice" din cadrul P.U.G. al fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și limitele cadastrale ale parcelelor.
- (3.12) Extravilanul comunei este reglementat prin Planul de Amenajare al Teritoriului Administrativ al comunei Cizer (PATA) în vigoare. Prezentul PUG conține doar prevederi cu caracter director referitoare la extravilanul comunei, în completarea celor din PATA. Aceste noi prevederi pot primi caracter de reglementare prin includerea lor în următoarea actualizare a PATA.

Articolul 4: Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

- (4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- (4.2) Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale - administrative, având la bază P.U.G. și P.A.T.A.
- (4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- (4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a planurilor

urbanistice zonale prevăzute prin prezentul P.U.G. și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.

- (4.5) Consiliul local va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG 7/2011, Articolul 1 alineatul 10 pentru modificarea Articolului 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- (4.6) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Articolul 5: Situații în care se pot admite derogări de la Regulament

- (5.1) Se admit modificări ale prezentului Regulament (RLU) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, cu excepția prevederilor din RLU indicate explicit ca fiind intangibile prin PUZ, în baza Articolului 46, alineatul 5 din Legea 350/2001 republicată în 2011, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- (5.2) Modificările prin PUZ ce întăresc RLU (au reguli mai stricte decât RLU) nu se consideră derogări.

CAPITOLUL II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 1: PREVEDERI GENERALE

- (1.1) Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilitățile publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.
- (1.2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

ARTICOLUL 2: TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- (2.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2.2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

ARTICOLUL 3: TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (3.1) Prin Planul urbanistic general se stabilește intravilanul localităților comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și luând în considerare interesul public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurării accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (3.2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul la serviciile de utilitate publică.
- (3.3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent terenurile intravilane care, prin Planul urbanistic general, au destinația „teren agricol”. Modificarea destinației acestor terenuri se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (3.4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

ARTICOLUL 4: SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (4.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (4.2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

ARTICOLUL 5: RESURSELE SUBSOLULUI

- (5.1) 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.
- (5.2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor

identificate ale subsollului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

ARTICOLUL 6: RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

- (6.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (6.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării 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.
- (6.3) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 7: ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (7.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (7.2) Pe teritoriul comunei CIZER nu se afla zone naturale protejate

ARTICOLUL 8: ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (8.1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și a Ministerului Lucrărilor publice, Transporturilor și Locuinței.
- (8.2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
- (8.3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.
- (8.4) Lista **monumentelor clasate în LMI** la data elaborării prezentului regulament:¹

nr. criteriu	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
383	SJ-II-m-B-05041	CASA DIN LEMN	CIZER/COM.CIZER	837AA SAT CIZER	1780

- (8.5) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost delimitate și evidențiate ca unități teritoriale de referință următoarele zone, pentru care se instituie statutul de ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ::
- ZCP_C (Zona construită protejată Cizer)
 - ZCP_P (Zonă construită protejată Pria)
- (8.6) Pentru zonele enumerate la alin. (5) se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (8.7) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic se propune instituirea unui regim de protecție

¹ Date detaliate asupra monumentelor istorice clasate în LMI sunt prezentate în Anexa 1, limitele topografice (Stereo 70) ale monumentelor istorice clasate, sunt prezentate în Anexa 2

(zonă construită protejată) asupra următoarelor clădiri valoroase local, chiar dacă acestea nu sunt clasate²:

- Satul CIZER – 423,38,42,61,289,415,417,421,biserica ortodoxa (Boian) , dispensar veterinar, școală veche, sediul pietei , biserică ortodoxă Cizer
- Satul PRIA– școală, biserică ortodoxă, locuință și anexe de la numărul 120.

2 Descrierea detaliată a clădirilor valoroase local este prezentată în studiul istoric, cât și pe planșele de reglementări și UTR

REGLEMENTĂRI PRIVIND REGULAMENTUL DE URBANISM PENTRU ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A ZONELOR PROTEJATE URBANISTIC, COMUNA CIZER

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- (a) Asupra imobilelor care sunt **monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2010** nu se vor efectua niciun fel de intervenții, cu excepția celor permise de Legea 422/200, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare și numai cu avizul MCC.

<p>Intervenții asupra monumentelor istorice</p> <p>ART. 23</p> <p>(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.</p> <p>(2) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;e) strămutarea monumentelor istorice;f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice. <p>(3) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>(4) Autorizațiile prevăzute la alin. (3), emise fără avizul instituțiilor abilitate prin lege și fără respectarea condițiilor acestora, sunt nule de drept.</p> <p>(5) Obligația privind folosința monumentului istoric face parte integrantă din Cartea tehnică a construcției. În situația în care aceasta nu există, Obligația privind folosința monumentului istoric ține locul documentației tehnice de utilizare a bunului imobil, în condițiile legii.</p> <p>ART. 24</p> <p>(1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>(2) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.</p> <p>(3) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.</p> <p>(4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea</p>	<p>Legea 422/2001 actualizată și completată</p>
--	---

exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

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

- (b) **Clădirile identificate ca și cladiri valorioase urbanistic** aflate în interiorul sau în afara zonelor protejate propuse prin acest studiu, stabilite și aplicate în Reglementările PUG-ului și Regulamentul aferent, vor putea suferi intervenții, cu respectarea art.9. "Lucrări de modernizare". Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor protejate urbanistic.
- (c) Orice fel de lucrări de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a recurge la elaborarea P.UZ. sau P.U.D., cu condiția încadrării în procedurile prezentului Regulament, cu respectarea condițiilor de la punctul (5) și cu avizul Ministerului Culturii, și cu respectarea legislației referitoare la autorizarea și calitatea lucrărilor de construcție.
- (d) Pentru clădirile protejate urbanistic, intervențiile de orice natură la construcțiile existente vor fi efectuate numai cu avizul MC. Nu sunt permise demolări sau intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă. Extinderile corpurilor existente se vor admite cu păstrarea corpurilor de la frontul străzii și a organizării spațiale tradițională specifică zonei. Se vor păstra fronturile discontinue sau retragerile existente la stradă.
- (e) Orice fel de lucrări de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a recurge la elaborarea P.UZ. sau P.U.D., cu condiția încadrării în procedurile prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii și cu respectarea legislației referitoare la autorizarea și calitatea lucrărilor de construcție.
- (f) Autoritățile administrației publice locale pot stabili prin PUZ zone cu interdicție de construire (regim închis) dacă intervențiile asupra construcțiilor vechi sau construcțiile noi afectează sub orice formă (constructiv, vizual, sau poluează un monument, ansamblu sau sit), conform studiilor de impact aferente;
- (g) În zonele de protecție a monumentelor istorice, cât și în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă, zone cuprinzând clădiri și anexe gospodărești, construcții protejate urbanistic identificate cu notația "ZCP, orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru, inclusiv anexele gospodărești, se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJCPN Sălaj
- (h) Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime, pentru a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat și a nu diminua importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.
- (i) Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri etc.
- (j) Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor organelor abilitate
- (k) Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud etc.) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, țîmplărie PVC, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.
- (l) Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii.
- (m) Nu se va înlocui țigla ceramică de la invelitori cu alte materiale.
- (n) Se păstrează copacii și pomii valorosi din zonă.
- (o) În cazul amplasării unor firme, acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate.
- (p) Rolul acestora va fi unul de indicare a locului de desfășurare a activității și nu cel de publicitate stradală.
- (q) În cazul unui proiect de restaurare se va avea în vedere refacerea integrală a fațadelor, fără intervenții în mod fragmentat.
- (r) Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodărie locale specifice zonei.
- (s) Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.
- (t) În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în

- interiorul parcelei care însă, să nu afecteze vizual ansamblul.
- (u) Nu se admite placarea mansardelor și a frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale ne-specifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
 - (v) Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii tip bosaj de piatră sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.
 - (w) Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

B. Funcțiunea dominantă a zonei:

- locuirea

C. Funcțiuni complementare:

Având în vedere că funcțiunea dominantă în zonă este locuirea se vor permite următoarele funcțiuni complementare:

- instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, turism); comerț alimentar/ ne-alimentar cu mărfuri de folosință curentă;
- mici activități nepoluante de producție, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime, ateliere meșteșugărești;
- anexe Gospodărești;
- adăposturi de capacitate redusă pentru animale
- *adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării;
- circulații pietonale, carosabile, parcaje de capacitate mică, respectiv adaptate la spațiile permise de actuala rețea stradală;
- spații verzi amenajate - amenajările vor lua în considerare modalitățile istorice de tratare a spațiilor publice, conform unor studii de specialitate;
- construcții și amenajări cu echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- toate tipurile de construcții care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament;
- locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, supraetajări;
- construcții necesare funcțiilor complementare zonei;
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;
- amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase);
- amplasare de firme, reclame comerciale, bannere;
- amplasarea de rețele tehnico-utilitare, extinderea și modernizarea celor existente;
- lucrări de modernizare, inclusiv a rețelei stradale.

2. Utilizări interzise

- unități de producție industrială de orice tip;
- unități de prestări servicii poluante;
- adăposturi pentru efective mari de animale ;
- amplasarea cuplată de obiective cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc;
- panourile publicitare sunt interzise în zona de protecție a monumentelor sau în zonele protejate (ansambluri, situri);

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme dimensiuni

Se va respecta parcelarul istoric, nu se admit modificări ale parcelarului istoric, nu sunt permise modificări ale aliniamentului existent (obiectivele de utilitate publică se vor adapta la capacitatea imobilelor existente în centrul istoric). În cazul în care sunt necesare imobile de dimensiuni care depășesc ca volumetrie posibilitățile centrului istoric, se vor găsi alte amplasamente. În situații excepționale care necesită exproprieri, unificarea mai multor parcele, se va întocmi o documentație PUZ, cu respectarea legislației specifice.

2. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- (a) Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității. În mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate va păstra, prin compoziție, aspectul inițial al ansamblului, cel cu mai multe parcele alăturate.
- (b) Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (1 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de urgență.
- (c) Regula generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie perpendicular sau paralel cu strada, la limita posterioară a curții, în funcție de specificul zonei, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicilor urbanistici.
- (d) Se interzice construirea de case cu calcan.
- (e) Locuințele se vor amplasa fie cu latura scurtă paralelă cu strada, fie perpendiculară pe aceasta, conform specificului local, iar pentru anexe se acceptă și amplasarea cu latura lungă paralelă cu strada.
- (f) Se va stabili zona construibilă la maximum 50 m față de stradă (indiferent de dimensiunea frontului parcelei).
- (g) Amplasarea locuințelor va respecta un aliniament până la max. 2 m, iar pentru anexe se va respecta distanța minimă de aliniament pentru locuințe cu posibilitatea unei retrageri mai mari.

3. Regimul de înălțime al clădirilor

- (a) Referitor la arhitectura și gabaritul clădirilor, acestea vor trebui să respecte înălțimile maxime, planimetria și volumetria specifică.
- (b) Se va stabili după cum urmează, în conformitate cu concluziile studiului istorico - urbanistic ale acestui document:
 - la construcțiile existente nu se pot face extinderi, se acceptă doar mansardările fără modificarea șarpantei existente. Pentru ferestrele mansardelor se va încuraja o utilizare alternativă (de la o situație la alta) cu alternanță între lucarne tradiționale și iluminare contemporană la nivelul șarpantei. Poziția ferestrelor pentru mansardă se va studia astfel încât amplasarea lor să nu fie vizibilă (sau să fie minim vizibilă) de la stradă;
 - construcțiile noi se vor construi în același regim de înălțime cu clădirea existentă, păstrând cornișa și coama construcției existente;
 - sunt exceptate de la acestea edificiile publice, laice sau ecleziastice, precum și anexele gospodărești care se reconstruiesc pe vechiul amplasament și care respectă volumetria și înălțimea construcției anterioare, în condițiile în care acestea, în special șurile, pot avea o înălțime care depășește 6 m, și numai când acest lucru este dovedit prin relevee, imagini, fotografii.

4. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.
- (b) Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- (c) Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (d) Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (e) Se vor utiliza următoarele materiale :
 - pentru casele noi se va putea utiliza ca material de construcție pentru zidărie piatra, cărămida;
 - pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă, se recomandă pasteluri, de preferință alb și albastru, culori stabilite ca fiind tradiționale, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali; culorile vor fi stabilite în urma unor studii de specialitate, tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei;
 - invelitori din țigla ceramică, șindrilă, șiță, după caz, se va încuraja utilizarea invelitorilor de paie, considerate specific local, azi pe cale de dispariție, iar pentru casele vechi în stil baroc se va utiliza invelitoarea tradițională de șiță sau șindrilă, eventual țigla solzi sau țigle dreptunghiulare fără model în relief

- tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei ; se pot accepta ferestre din geam dublu termoizolant
 - golurile ferestrelor vor fi doar cu proporții verticale (tradiționale);
 - rostuirea cu mortar se va realiza sub forma tradițională fără accentuarea mortarului;
 - Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma și configurația acestora, finisajele, materialele etc.
- (f) Se propune, acolo unde situația permite, să se introducă geam cu sistem termopan doar schimbând foaia interioară a geamului (unde ferestrele de geam sunt din două foi- interioare și exterioare).
- (g) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (h) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oranj, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (i) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.
- (j) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

5. Firme - materiale, culori

- (a) Se acceptă firme de dimensiuni mici, din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus.
- (b) Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice.
- (c) Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

6. Condiții de echipare edițară

- (a) dotările publice se vor stabili prin PUZ.
- (b) se va studia posibilitatea racordării tuturor clădirilor la rețelele publice tehnico-utilitare existente și viitoare;
- (c) se va urmări, pe cât posibil, desființarea stâlpilor și consolelor electrice;
- (d) toate cablurile și conductele aferente rețelelor utilitare vor fi amplasate subteran; În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.
- (e) instalațiile de gaz vor fi amplasate subteran, iar contoarele și regulatoarele vor fi mascate astfel încât să nu afecteze fațadele;
- (f) instalațiile de purificare a apei sau fosele septice care aparțin rețelelor de canalizare se vor amplasa astfel încât să nu aibă un impact negativ asupra zonei de protecție, atât din punct de vedere urbanistic, cât și al mediului.

7. Spații libere și spații plantate

Se vor amenaja sau, după caz, re-amenaja, cu respectarea condițiilor prezentului regulament și obținerii avizelor și autorizației de construire, în urma unor documentații bazate pe studii de specialitate specifice. Nu se va amplasa vegetație medie și înaltă în perimetrul interior la o distanță de 6 metri față de monumentele istorice. Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente, realizate din lemn sau gard viu, cu înălțimi care nu depășesc 1,00 m ; soclurile acestor împrejmuiri nu vor depăși 0,30 m.

8. Împrejmuiri

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

Împrejmuirile pot fi transparente sau nu, cu înălțime maximă de 1,80 metri realizate din lemn, recomandat să respecte specificul tradițional al zonei iar soclurile acestor împrejmuiri nu vor depăși 0,20m. Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,80m ; Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma acestora, finisajele, materialele, etc,

9. Circulații și accese

- (a) Este obligatorie asigurarea accesului pietonal și/sau carosabil din rețeaua stradală; în anumite cazuri

se poate accepta servitute de acces si, în mod excepțional fără servitute de acces, dar cu avizul unității teritoriale de pompieri;

- (b) Precizările de mai sus sunt valabile și pentru amenajări, mobilier urban și orice alte intervenții menționate de legislația specifică;

10. Staționarea autovehiculelor

Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public; poziționarea concretă a construcțiilor de interes public se face prin PUZ;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 20% pentru locuințe în raport cu zona constructibilă. Zona constructibilă se va considera până la adâncimea de 50 de metri a parcelei, indiferent de dimensiunea frontului.

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) pentru edificii publice este de 30%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru locuințe este de 0.2 pe suprafața constructibilă.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) pentru clădirile de interes public este de maxim 0.35.

REGLEMENTĂRI AFERENTE ZONELOR DE INTERES ARHEOLOGIC

Regulament de exploatare pentru zonele de interes arheologic (cu potențial) - respectiv siturile, ansamblurile și monumentele arheologice înscrise pe Lista Monumentelor Istorice, punctele de interes arheologic identificat și zonele de interes arheologic.

Siturile arheologice care sunt monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2010, se află sub incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat înscris în Registrul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică. Acest lucru trebuie să facă parte din Regulamentul de Urbanism din cadrul PUG - ului.

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

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

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

Toate aceste observații detaliate se vor constitui în mod obligatoriu într-un Regulament pentru siturile arheologice. Până la elaborarea sa, acestea vor fi încadrate în Regulamentul de Urbanism din cadrul PUG - ului fiecărei localități.

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

ARTICOLUL 9: EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (9.1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșele de încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza:
- „Studiului zonelor expuse la riscuri naturale din județul Salaj
 - Hărțile de hazard și risc la inundații, întocmite de Administrația națională „Apele Române”³
- (9.2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (9.3) În scopul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (9.4) Pentru zonele din intravilan marcate pe planșe ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la realizarea lucrărilor necesare prevenirii dezastrelor, pe baza unor studii de specialitate și a unor Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii. Fac excepție lucrările în vederea prevenirii producerii dezastrelor.
- (9.5) Se interzice construirea în zonele de protecție sanitară ale apelor curgătoare. Aceste zone de protecție sanitară sunt delimitate în planșele 1.3 – 5.3 din prezentul PUG și reprezintă fâșii cu lățime de 5m de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă. Construcțiile existente din zonele de protecție sanitară ale apelor curgătoare vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.
- (9.6) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.

ARTICOLUL 10: EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (10.1) 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 gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (10.2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (10.3) Fac excepție de la prevederile alineatului (10.1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (10.4) Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată a sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV, LEA 220 kV și/sau a stațiilor de transformare, se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la CN Transelectrica.

ARTICOLUL 11: CONSTRUCȚII ȘI FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact și aprobat conform prevederilor legale.
- (11.2) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordinul 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- (11.3) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (1))
- (11.4) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită. (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (2))
- (11.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.⁴
- (11.6) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc

³ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

⁴ Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 9

disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:⁵

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
 - Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
 - Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
 - Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
 - Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
 - Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
 - Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
 - Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
 - Ferme de ovine, caprine: 100 m
 - Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
 - Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
 - Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
 - Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
 - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
 - Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
 - Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
 - Ferme si crescatorii de struti: 500 m
 - Ferme si crescatorii de melci: 50 m
 - Spitale, clinici veterinare: 30 m
 - Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
 - Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
 - Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
 - Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
 - Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
 - Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
 - Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
 - Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
 - Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
 - Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
 - Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
 - Crematorii umane: 1.000 m
 - Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
 - Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
 - Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
 - Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
 - Parcuri eoliene: 1.000 m
 - Parcuri fotovoltaice: 500 m
 - Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
 - Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
 - Rampe de transfer deseuri: 200 m.
- (11.7) Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.⁶
- (11.8) Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza in zonele industriale.⁷

5 Ord. 119/2014 Norme de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 11

6 Ord. 119/2014 Norme de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 12

7 Ord. 119/2014 Norme de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 13, alin.

ARTICOLUL 12: ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (12.1) Asigurarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnologice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (12.2) 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.
- (12.3) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția Teritorială de Mediu.
- (12.4) Se impune îngorporea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- (12.5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.)
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.

Reguli generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 13: ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

- (13.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (13.2) 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 sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46)
- (13.3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
- (13.4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- (13.5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32, 46)
- (13.6) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- (13.7) La parterul cladirilor de locuit:
- se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;
 - nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
 - se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
 - se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.⁸

8 Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 6, alin. (1)

- (13.8) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.⁹
- (13.9) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.¹⁰
- (13.10) Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
- obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
 - arterelor de circulație cu trafic rutier intens.¹¹
- (13.11) Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.¹²
- (13.12) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adaposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- (13.13) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adaposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.¹³

ARTICOLUL 14: PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR în parte.

ARTICOLUL 15: LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (15.1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (15.2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

9 Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 6, alin. (2)

10 Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 6, alin. (3)

11 Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 7

12 Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 14

13 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 15

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 1: ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).
- (1.2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1))
- (1.3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (2)).

ARTICOLUL 2: AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (2.1) 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.
- (2.2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (2.3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (2.1), pc. 3, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (conf. H.G. nr. 490/2011)
- (2.4) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- (2.5) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- (2.6) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:
 - 26 m pentru drumurile naționale
 - 24 m pentru drumurile județene
 - 20 m pentru drumurile comunale¹⁴

14 Conf. O. G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, art. 19, alin. (4)

ARTICOLUL 3: AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

(3.1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 4: AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (4.1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (4.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (legea 350/2001, art. 32,46).
- (4.3) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta, după cum urmează:
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea clădirilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (4.4) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4.5) Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4.6) 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.
- (4.7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv semisolurilor 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 1,20 m
 - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
 - bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (5.1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (5.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (5.3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (5.4) Conform art. 612 distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 60 cm, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minim 60 de cm);
- (5.5) În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre distanța minimă până la limita de proprietate este egală cu jumătate din înălțimea până la streșimă, respectiv cornișă în cazul clădirilor cu acoperiș terasă, dar nu mai puțin de 2m (conform art. 615 din Codul Civil);
- (5.6) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;
- (5.7) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.
- (5.8) Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 6: PARCELAREA

- (6.1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (6.2) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (6.3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. Precedent.
- (6.4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
- În caz contrar, asupra parcelei se instituie drept de preemțiune pentru vecinii aflați de o parte și de alta.

ARTICOLUL 7: ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (7.1) Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși cu mai mult de 2 niveluri înălțimea construcțiilor învecinate și a caracterul zonei și nu va depăși următoarele valori maxime, indiferent de situație:
- În vetrele vechi ale satelor - maxim trei niveluri supraterane: D+P+1 sau S+P+1+M;
 - În trupurile izolate de intravilan: D+P+M sau S+P+1;
 - În zonele de producție industrială sau agricolă: S+P+1 sau D+P+1
- (7.2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate, de aceeași parte a străzii.

ARTICOLUL 8: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (8.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (8.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspectul exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 9: ACESE CAROSABILE

- (9.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (9.2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. Precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (9.3) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (9.1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (9.4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 10: ACESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (10.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- (10.3) Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10.4) La reabilitarea străzilor principale 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.
- (10.5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 11: PARCAJE

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului regulament.
- (11.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (11.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (11.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (11.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (11.4) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcurii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 12: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (12.1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (12.2) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Salaj
- (12.3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:
- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
 - arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
 - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m
- (12.4) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, programa aprobată prin Legea 343/2007.

ARTICOLUL 13: ÎMPREJMURI

- (13.1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- 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.
- (13.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
- (13.3) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 14: ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (14.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (14.2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (14.3) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (14.4) Autorizarea executării construcțiilor, aletele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (14.5) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 15: RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (15.1) 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.
- (15.2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să se racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de condițiile locale, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (15.3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (15.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (15.4) Prevederile alin. (15.2) și (15.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

ARTICOLUL 16: REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (16.1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (16.2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (16.3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (16.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (16.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (16.5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (16.3) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (16.6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (16.7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (16.8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și

național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul. Vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (16.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

ARTICOLUL 17: PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (17.1) Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispunea altfel.
- (17.2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17.3) Lucrările prevăzute la alin. (17.1), (17.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

CAPITOLUL IV: INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

ARTICOLUL 1: INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1.1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei CIZER.
- (1.2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei CIZER – 1999.

ARTICOLUL 2: REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (2.1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2.2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- (2.3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- (2.4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- (2.5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Primăriei Cizer își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General.
- (2.6) Prin excepție de la prevederile alineatelor(4) și (5), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

CAPITOLUL V: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZCP_C1, ZCP_C2 - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CHIRIȘ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona construită protejată este instituită în localitatea Cizer pentru a proteja monumentul de arhitectură SJ-II-m-B-05041 cât și clădirile cu valoare locală cu numerele 23, 38, 42, 61, 289, 415, 417, 421, biserica ortodoxă Boian și Cizer, dispensarul veterinar și Școala veche.

A. Condiționări primare

Zona protejată monument istoric instituită în jurul unui monument istoric, cuprinde monumentul, ansamblul sau situl, împreună cu zona de protecție aferentă.	Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 20
Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitat, pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.	Legea 422/2001, Art. 9
Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic , au fost delimitate zonele de protecție, conform legislației în vigoare. A se vedea tabelul cu coordonate atașat acestui regulament.	Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21
Prezenta ZCP se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.	Legea 350/2001, act. Art. 31, 47 Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8
Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii, sau după caz a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.	Legea 50/1991, actualizată, Art. 10
Pentru toate funcțiunile, mai puțin locuințe unifamiliale și anexe gospodărești se va elabora în mod obligatoriu PUD.	
Se instituie următoarele subzone ale ZCP Chiriș a) subzona centrală și funcțiuni de interes public b) subzona locuire rurală	
Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt: a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice; b) executarea de muleje de pe componente ale monumentelor istorice; c) amplasarea definitiv, sau temporar, de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice; d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare; e) strămutarea monumentelor istorice.	Legea 422/2001, Art. 23
Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite	Legea 422/2001, Art. 24

protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.	
Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, precum și pentru zone protejate se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.	Legea 350/2001, Art. 54
<i>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</i>	Legea 350/2001, Art. 46, alin. 5

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă reamenajarea zonelor publice din vecinătatea bisericilor protejate.

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

- Funcțiuni culturale: lăcașe de cult, case parohiale, bibliotecă, muzeu,
- Funcțiuni de învățământ: școală, școala de vară, grădiniță, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: pensiune, hotel, etc;
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

b) subzona locuire rurală

- Locuințe unifamiliale;

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber cu condiția ca
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment,

cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile.

După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

b) subzona locuire rurală

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Se admit *anexe gospodărești* de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

Se admit *servicii aferente funcțiunii de locuire*:

- comerț alimentar și nealimentar
- servicii profesionale: cabinet medical, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, cabinet notarial, etc.
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tâmplărie, etc.
- servicii cu acces public: agenție de turism, agenție imobiliară, coafor, frizerie, cosmetică, fitness, etc.

cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Se admit *funcțiuni turistice* cu caracter rural, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

Se admit *funcțiuni educaționale* cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

Se admit *anexe gospodărești* de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efecte negative asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Această regelemetare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existent și delimitările loturilor în cadrul localității. În mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate va păstra, prin compoziție, aspectul inițial al parcelarului. Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental în cadrul construit existent.

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp, cu un front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

Se va stabili pe bază de PUZCP.

b) subzona locuire rurală

În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile în care retragerile sunt inegale, se impune o retragere de **5m**.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

Se va stabili pe bază de PUZCP.

b) subzona locuire rurală

Clădirile se vor retrage cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil. Acolo unde tipologia construirii este de asemenea natura se va retrage cu minim 60 cm față de una dintre limitele laterale ale parcelei (în vederea perpetuării tipologiei locale), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)
- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona inundabilă** fără un aviz în acest sens din partea Apelor Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona centrala si functiuni de interes public

Se va stabili pe bază de PUZCP.

b) subzona locuire rurală

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+M** sau **D+P+M** (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

De la regelementările mai sus menționate fac excepție lăcașele de cult, a căror regim de înălțime va fi stabilit prin PUD.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- (b) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (c) Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.
- (d) Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- (e) Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (f) Se vor utiliza următoarele **materiale** :
 - pentru casele noi se vor putea utiliza materiale de construcție pentru zidărie piatra, cărămida;
 - pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă, se recomandă pasteluri, de preferință alb și albastru, culori stabilite ca fiind tradiționale, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali; culorile vor fi stabilite în urma unor studii de specialitate, tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei;
 - învelitori din țiglă ceramică, șindrilă, șită, după caz, se va incuraja utilizarea invelitorilor de paie, considerate specific local, azi pe cale de dispariție, iar pentru casele vechi în stil baroc se va utiliza invelitoarea tradițională de șită sau șindrilă, eventual țiglă solzi sau țigle dreptunghiulare fără model în relief;
 - tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei ; se pot accepta ferestre din geam dublu termoizolant;
 - golurile ferestrelor vor fi doar cu proporții verticale (tradiționale);
 - rostuirea cu mortar se va realiza sub forma tradițională fără accentuarea mortarului;
 - Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările

nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile gurilor existente, forma și configurația acestora, finisajele, materialele etc.

- (g) Se propune, acolo unde situația permite, să se introducă geam cu sistem termopan doar schimbând foaia interioară a geamului (unde ferestrele de geam sunt din două foi- interioare și exterioare).
- (h) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (i) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oranj, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (j) Se interzice realizarea de acoperișuri terasă.
- (k) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.
- (l) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

Se acceptă firme de dimensiuni mici (maxim 90 X 60 cm), din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus. Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice.

Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelelor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. .

Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Vor fi reglementate prin P.U.Z.

a) subzona centrala si functiuni de interes public

Se va stabili prin PUZ.

b) subzona locuire rurală

Se va stabili prin PUZ.

*dar nu se va depasi 200mp suprafata construita

ZPC_P- ZONA PROTEJATĂ A CLADIRILOR CU VALOARE AMBIENTALĂ LOCALĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Situat în centrul trupului principal al localității Pria și cuprinde clădirile cu valoare ambientală Școală, Biserică Ortodoxă și clădirea de la nr 120 împreună cu anexe.

A. Condiționări primare

Zona protejată monument istoric instituită în jurul unui monument istoric, cuprinde monumentul, ansamblul sau situl, împreună cu zona de protecție aferentă.	Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 20
Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitat, pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.	Legea 422/2001, Art. 9
Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic , au fost delimitate zonele de protecție, conform legislației în vigoare.	Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21
Prezenta ZPC se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZ), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.	Legea 350/2001, act. Art. 31, 47 Ordinul MTCT nr.562/2003, Art. 8
Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii, sau după caz a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.	Legea 50/1991, actualizată, Art. 10
Pentru toate funcțiunile, mai puțin locuințe unifamiliale și anexe gospodărești se va elabora în mod obligatoriu PUD.	
Se instituie următoarele subzone ale ZPC de la Luna de Jos a)subzona centrala si functiuni de interes public b)subzona de locuire c)subzona spatiu verde de agrement d)subzona spatiu verde de protecție e)subzona producție industrială	
Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt: 1. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice; 2. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice; 3. amplasarea definitiv, sau temporar, de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice; 4. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare; 5. strămutarea monumentelor istorice.	Legea 422/2001, Art. 23
Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.	Legea 422/2001, Art. 24
Pentru clădirile protejate urbanistic (CPU) , identificate prin studiul istorico-	Legea 422/2001, Art. 24

urbanistic, prin prezentul regulament urbanistic se instituie regimul de zonă construită protejată pe parcela imobilului identificat.	
Clădirile valoroase ambiental vor putea suferi intervenții (restaurare, reabilitare, modernizare, extindere, supraetajare), doar cu avizul Ministerului Culturii, sau după caz a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor protejate urbanistic.	
Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, precum și pentru zone protejate se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.	Legea 350/2001, Art. 54
<i>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</i>	Legea 350/2001, Art. 46, alin. 5

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă reamenajarea zonelor publice din vecinătatea castelului, precum și a parcului. Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale. Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

- Funcțiuni culturale: lăcașe de cult, case parohiale, bibliotecă, muzeu,
- Funcțiuni de învățământ: școală, școala de vară, grădiniță, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: pensiune, hotel, etc;
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

b) subzona locuire rurală

- Locuințe unifamiliale;

c) subzona spațiu verde de agrement

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă.

d) subzona spațiu verde de protecție

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă.

e) subzona producție industrială

- Funcțiuni industriale:
 - Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
 - Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
 - Depozit, centru de distribuție;
 - Comercializare materiale de construcții;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Parc de activități;
 - Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;

- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de
- mărfuri;
- Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
- Colectare și depozitare fier vechi;
- Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- *Stații de combustibili cu servicii aferente.*

2. Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor cu valoare ambientală locală numai cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și respectarea condițiilor impuse prin prezentul regulament.

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber cu condiția ca
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment,

cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

b) subzona locuire rurală

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Se admit *anexe gospodărești* de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

Se admit *servicii aferente funcțiunii de locuire*:

- comerț alimentar și nealimentar
- servicii profesionale: cabinet medical, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, cabinet notarial, etc.
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, țimplărie, etc.
- servicii cu acces public: agenție de turism, agenție imobiliară, coafor, frizerie, cosmetică, fitness, etc.

cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Se admit *funcțiuni turistice* cu caracter rural, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

Se admit *funcțiuni educaționale* cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

Se admit *anexe gospodărești* de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

c) ,d) subzona spații verzi de agrement și protecție

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber
- alimentație publică având suprafața construită desfășurată maxim 200 mp
- terenuri și instalații de sport cu acces public și fără clădiri anexe
- cu condiția ca procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de

a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

e) subzona producție industrială

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efecte negative asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Această regelemetare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existent și delimitările loturilor în cadrul localității. În mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate va păstra, prin poziție, aspectul inițial al parcelarului. Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental în cadrul construit existent.

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp, cu un front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) subzona centrala si functiuni de interes public

b) subzona locuire rurală

e) subzona producție industrială

În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile în care retragerile sunt inegale, se impune o retragere de 5m.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterala și posterioare ale parcelei

a) subzona centrala si functiuni de interes public

Se va stabili pe bază de PUZCP.

Cădirile se vor retrage cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil. Acolo unde tipologia construrii este de asemenea natura se va retrage cu minim 60 cm față de una dintre limitele laterale ale parcelei (în vederea perpetuării tipologiei locale), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil

b),e) subzona locuire rurală si producție industrială nepoluantă

Cădirile se vor retrage cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil. Acolo unde tipologia construrii este de asemenea natura se va retrage cu minim 60 cm față de una dintre limitele laterale ale parcelei (în vederea perpetuării tipologiei locale), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil

c), d)

Nu este cazul avand in vedere interzicerea construcțiilor permanente

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte,

măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)
- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona inundabilă** fără un aviz în acest sens din partea Apelor Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

b) subzona locuire rurală

e) subzona producție industrială

Se va stabili pe bază de PUZCP.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+M** sau **D+P+M** (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.
- Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- Se vor utiliza următoarele **materiale** :
 - pentru casele noi se vor putea utiliza materiale de construcție pentru zidărie piatra, cărămida;
 - pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă, se recomandă pasteluri, de preferință alb și albastru, culori stabilite ca fiind tradiționale, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali; culorile vor fi stabilite în urma unor studii de specialitate, tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei;
 - învelitori din țiglă ceramică, șindrilă, șită, după caz, se va încuraja utilizarea învelitorilor de paie, considerate specific local, azi pe cale de dispariție, iar pentru casele vechi în stil baroc se va utiliza învelitoarea tradițională de șită sau șindrilă, eventual țiglă solzi sau țigle dreptunghiulare fără model în relief;
 - tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei ; se pot accepta ferestre din geam dublu termoizolant;
 - golurile ferestrelor vor fi doar cu proporții verticale (tradiționale);
 - rostuirea cu mortar se va realiza sub forma tradițională fără accentuarea mortarului;
 - Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma și configurația acestora, finisajele, materialele etc.

- (g) Se propune, acolo unde situația permite, să se introducă geam cu sistem termopan doar schimbând foaia interioară a geamului (unde ferestrele de geam sunt din două foi- interioare și exterioare).
- (h) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (i) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oranj, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (j) Se interzice realizarea de acoperișuri terasă.
- (k) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.
- (l) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

Se acceptă firme de dimensiuni mici (maxim 90 X 60 cm), din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus. Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice. Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelelor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. .

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona centrala si functiuni de interes public

Vor fi reglementate prin PUZ nu se va depasi in sa suprafata construită de 300mp si se va respecta regimul de înălțime din prezentul regulament

b) subzona de locuire

Vor fi reglementate prin PUZ nu se va depasi in sa suprafata construită de 300mp si se va respecta regimul de înălțime din prezentul regulament

c) subzona spatiu verde de agrement

d) subzona spatiu verde de protecție

e) subzona producție industrială

Vor fi reglementate prin PUZ nu se va depasi in sa suprafata construită de 300mp si se va respecta regimul de înălțime din prezentul regulament

SP-ZONA SERVICII PUBLICE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Situat în partea estică a trupului principal al localității, cuprinde dotări funcționale destinate serviciilor publice

A. Condiționări primare

Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.	Legea 350/2001, Art. 32
Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.	Legea 350/2001, Art. 46, alin. 5

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă reamenajarea zonelor publice.

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul

Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona servicii publice

- Funcțiuni de producție industrială nepoluante
- Funcțiuni administrative și de depozitare
- Servicii economice nepoluante (ateliere de tamplarie, service auto, etc)

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona centrală și funcțiuni de interes public

Se admit următoarele funcțiuni:

- servicii profesionale: cabinet medical, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, cabinet notarial, etc.
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, reparații încălzăminte, croitorie, marochinărie, tâmplărie, etc.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efecte negative asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp, cu un front la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) subzona servicii publice

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:

- 24 m pentru drumurile județene

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

a) subzona servicii publice

Cădirile se vor retrage cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Se va realiza PUD pentru a

se stabili poziția obiectivelor.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)
- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona inundabilă** fără un aviz în acest sens din partea Apelor Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona servicii publice si unitati economice industriale nepoluante

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri . Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol, parter sau demisol, parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- (b) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (c) Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.
- (d) Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- (e) Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (f) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (g) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oranj, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (h) Se interzice realizarea de acoperișuri terasă.
- (i) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.
- (j) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

Se acceptă firme de dimensiuni mici (maxim 90 X 60 cm), din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus. Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice.

Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelilor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. .

Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona servicii publice si unitati economice industriale nepoluante

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,2

C - ZONA CU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală cuprinde o arie care înglobează mare parte din dotările de interes public aferente comunei, alături de gospodăria rurală, configurate pe un parcelar omogen, de tip rural, dezvoltat în profunzime și tipologii tradiționale de ocupare a terenului și regim de construire izolat.

A. Condiționări primare

Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.	Legea 350/2001, Art. 32
Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.	Legea 350/2001, Art. 46, alin. 5

B. Măsură și recomandări

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale. Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- lăcașe de cult, case parohiale;
- funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- loc de joacă pentru copii;
- alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- funcțiuni turistice: pensiune, casă de vacanță, etc;
- locuințe unifamiliale.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

- comerț alimentar și nealimentar
- servicii profesionale: cabinet medical, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, cabinet notarial, etc.
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tâmplărie, etc.
- servicii cu acces public: agenție de turism, agenție imobiliară, coafor, frizerie, cosmetică, fitness, etc.

cu următoarele condiții să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Se admit anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă

(grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc).

Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente și delimitările loturilor în cadrul localității. În mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate va păstra, prin compoziție, aspectul inițial al ansamblului, cel cu mai multe parcele alăturate. Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent.

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp, cu un front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile în care retragerile sunt inegale, se impune o retragere de **5m**.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage minim 60 cm față de una dintre limitele laterale ale parcelei, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune cu tensiuni între 1 și 110 kV;
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+1+M** sau **D+P+1+M** (subsol, parter, etaj și mansardă sau demisol, parter și etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,5 m.

Fac excepție lăcașele de cult, a căror înălțime va fi reglementată pe bază de PUD.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- (b) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- (c) Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.

- (d) Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- (e) Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (f) Se recomandă a se utiliza următoarele **materiale** :
- pentru casele noi se vor putea utiliza materiale de construcție pentru zidărie piatra, cărămida;
 - pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă, se recomandă pasteluri, de preferință alb și albastru, culori stabilite ca fiind tradiționale, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali;
 - tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei;
 - învelitori din țiglă ceramică, șindrilă, șită, eventual țiglă solzi sau țigle dreptunghiulare fără model în relief
 - tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei ; se pot accepta ferestre din geam dublu termoizolant
 - golurile ferestrelor vor fi doar cu proporții verticale (tradiționale);
 - rostuirea cu mortar se va realiza sub forma tradițională fără accentuarea mortarului;
 - Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma și configurația acestora, finisajele, materialele etc. (pentru cladireile identificate ca fiind valoroase ambiental)
- (g) Se propune, acolo unde situația permite, să se introducă geam cu sistem termopan doar schimbând foaia interioară a geamului (unde ferestrele de geam sunt din două foi- interioare și exterioare).
- (h) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (i) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oran, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (j) Se interzice realizarea de acoperișuri terasă.
- (k) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.
- (l) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

Se acceptă firme de dimensiuni mici (maxim 90 X 60 cm), din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus. Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice. Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelelor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. .

Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Vor fi reglementate prin P.U.Z.

LR1 - ZONĂ LOCUIRE RURALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este preponderent rezidențială, cu densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, cu parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și regimul de construire cuplat sau înșiruit, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la stradă și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

A. Condiționări primare

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate (în acest caz, clădiri protejate urbanistic) se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.	Legea 422/2001, Art. 24
<i>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</i>	Legea 350/2001, Art. 46, alin. 5
<i>Pentru parcelele ce se afla in zona de risc de inundații acordarea de autorizatii de construire se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.</i>	
Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul direcției județene de drumuri.	Legea 50/1991, Art. 10
Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile/construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim: 26 m pentru drumuri naționale, 24 m pentru drumuri județene și 20 m pentru drumuri comunale.	OG 43/1997, Art. 19

B. Măsuri și recomandări

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

Locuințe unifamiliale.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III-) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

- comerț alimentar și nealimentar
 - alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
 - servicii profesionale: cabinet medical, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, cabinet notarial, etc.
 - servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tâmplărie, etc.
 - servicii cu acces public: agenție de turism, agenție imobiliară, coafor, frizerie, cosmetică, fitness, etc.
- cu următoarele condiții:
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Se admit *anexe gospodărești* de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

Se admit *funcțiuni turistice cu caracter rural*, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

Se admit *funcțiuni educaționale* cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc.).

Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp, cu un front la stradă de minim 12 m. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile în care retragerile sunt inegale, se impune o retragere de **5m**.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea cadrului la streășină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau streășină, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- **Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:**
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV

Excepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri .

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+M** sau **D+P+M** (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- (b) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului, se recomandă ca pentru clădirile cu valoare ambientală a se păstra proporțiile volumetrice și raportul de plin-gol cat și a detaliilor vechi.
- (c) Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.
- (d) Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- (e) Se recomandă ca paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (f) Se recomandă a se utiliza următoarele **materiale** :
 - pentru casele noi se vor putea utiliza materiale de construcție pentru zidărie piatra, cărămida;
 - pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă, se recomandă pasteluri, de preferință alb și albastru, culori stabilite ca fiind tradiționale, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali; culorile vor fi stabilite în urma unor studii de specialitate, tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei;
 - învelitori din țiglă ceramică, șindrilă, șită, după caz, eventual țiglă solzi sau țigle dreptunghiulare fără model în relief 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei ; se pot accepta ferestre din geam dublu termoizolant
 - golurile ferestrelor vor fi doar cu proporții verticale (tradiționale);
 - rostuirea cu mortar se va realiza sub forma tradițională fără accentuarea mortarului;
 - Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma și configurația acestora, finisajele, materialele etc.
- (g) Se propune, acolo unde situația permite, să se introducă geam cu sistem termopan doar schimbând foaia interioară a geamului (unde ferestrele de geam sunt din două foi- interioare și exterioare).
- (h) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (i) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oranj, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (j) Se interzice realizarea de acoperișuri terasă.
- (k) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.
- (l) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

Se acceptă firme de dimensiuni mici (maxim 90 X 60 cm), din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus.

Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice.

Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Anexei 8 a prezentului regulament.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelilor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 9 la prezentul regulament.

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 20%

- *dar nu se va depasi 300mp suprafata construita inclusiv anexele gospodarești

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 0,3

LRV - ZONĂ LOCUIRE RURALĂ DE VACANȚĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată locuințelor de vacanță și a pensiunilor agroturistice cât și a amenajărilor aferente unui program turistic.

A. Condiționări primare

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.	Legea 350/2001, Art. 46, alin. 5
Pentru parcelele ce se afla în zona de risc de inundații acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.	
Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul direcției județene de drumuri.	Legea 50/1991, Art. 10
Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile/construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim: 26 m pentru drumuri naționale, 24 m pentru drumuri județene și 20 m pentru drumuri comunale.	OG 43/1997, Art. 19

B. Măsuri și recomandări

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Locuințe unifamiliale de vacanță, anexe gospodărești, funcțiuni cu un caracter comercial (parterul destinat comerțului, sau o porțiune din acesta)
- Pensiuni destinate agroturismului

2. Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III-) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

Se admit *servicii aferente funcțiunii de locuire:*

- comerț alimentar și nealimentar
- alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- servicii cu acces public: agenție de turism, agenție imobiliară, coafor, frizerie, cosmetică, fitness, etc
- terenuri de sport.

cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Se admit *anexe gospodărești* de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

Se admit *funcțiuni turistice cu caracter rural*, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

Se admit *funcțiuni educaționale* cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc).

Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existent și delimitările loturilor în cadrul localității. În mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate va păstra, prin compoziție, aspectul inițial al parcelarului. Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental în cadrul construit existent.

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp, cu un front la stradă de minim 12 m. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:

- **24 m pentru drumurile județene**

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea cădării la streășină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau streășină, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA:**
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV

Excepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri . Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+M** sau **D+P+M** (subsol, parteer și etj sau demisol, parter și mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7 m**.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- (b) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului, se recomandă ca pentru clădirile cu valoare ambientală a se păstra proporțiile volumetrică și raportul de plin-gol cat și a detaliilor vechi.
- (c) Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.
- (d) Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.
- (e) Se recomandă ca paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.
- (f) Se recomandă a se utiliza următoarele **materiale** :
- pentru casele noi se vor putea utiliza materiale de construcție pentru zidărie piatra, cărămida;
 - pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă, se recomandă pasteluri, de preferință alb și albastru, culori stabilite ca fiind tradiționale, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali; culorile vor fi stabilite în urma unor studii de specialitate, tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei;
 - invelitori din țiglă ceramică, șindrilă, șită, după caz, eventual țiglă solzi sau țigle dreptunghiulare fără model în relief 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - tâmplăria va fi de lemn, vopsit în culori pe bază de ulei ; se pot accepta ferestre din geam dublu termoizolant
 - golurile ferestrelor vor fi doar cu proporții verticale (tradiționale);
 - rostuirea cu mortar se va realiza sub forma tradițională fără accentuarea mortarului;
 - Se recomandă restaurarea tâmplăriilor originale a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma și configurația acestora, finisajele, materialele etc.
- (g) Se propune, acolo unde situația permite, să se introducă geam cu sistem termopan doar schimbând foaia interioară a geamului (unde ferestrele de geam sunt din două foi- interioare și exterioare).
- (h) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.
- (i) Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente (roz, oranj, roșu etc.) agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale (inox, policarbonat, tâmplărie PVC, tablă ondulată etc.), a elementelor arhitecturale atipice (balcoane la stradă ș.a.m.d.)
- (j) Se interzice realizarea de acoperișuri terasă.
- (k) Se interzice utilizarea tablei de orice fel, precum și a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase, a policarbonatului și a țiglelor policrome la invelitoarea acoperișului.
- (l) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

Se acceptă firme de dimensiuni mici (maxim 90 X 60 cm), din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se recomandă litere volumetrică independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi. Sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus. Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice. Se interzice orice tip de publicitate de marcă. Se interzice folosirea bannerelor în zonele de protecție și în zonele protejate urbanistic.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Anexei 8 a prezentului regulament.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelelor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile de locuințe se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 9 la prezentul regulament.

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 20%

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 0,2

- *dar nu se va depasi 200mp suprafata construita inclusiv anexele gospodarești

PI- ZONĂ UNITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde construcții caracteristice unităților de producție industrială, majoritatea fiind distilării particulare.

A. Condiționări primare

Autorizația de construire se acordă cu următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none">elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ);asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ și PUG;asigurarea echipării edilitare.	Legea 350/2001, Art. 47, alin. 3
În acest sens se vor respecta următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none">teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției.se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.	Legea 350/2001, Art. 31
În cazul în care nu este necesară elaborarea unui PUZ, se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) , aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului.	
Autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea acordului sau autorizației de mediu.	
<i>Pentru parcelele ce se afla in zona de risc de inundații acordarea de autorizatii de construire se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.</i>	

B. Măsurii și recomandări

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale:
 - Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
 - Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
 - Depozit, centru de distribuție;
 - Comercializare materiale de construcții;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Parc de activități;
 - Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
 - Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
 - Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
 - Colectare și depozitare fier vechi;
 - Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
 - Stație de combustibili cu servicii aferente.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2. Sunt interzise funcțiunile de locuire (locuințe, pensiune, hotel, etc.).

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20 m. Pentru parcele care nu îndeplinesc aceste condiții se instituie drept de preemțiune pentru vecini.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 8 m față de aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea cădirii la streășină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)
- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de siguranță a drumului național** (26 m față de axul drumului) în lipsa unui aviz în acest sens din partea autorităților competente. (conf. O.G. 43/1997, Art. 19)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+1** (subsol, parter, un etaj sau demisol, parter și etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acesteia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice imitarea stilurilor istorice.

8. Firme - materiale, culori

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Se vor reglementa prin PUZ.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. Acestea vor fi asigurate în mod obligatoriu pe parcelă.

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 50%

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 0,5

PA- ZONĂ UNITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER AGRICOL (CULTURA PLANTELOR)

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată activităților economice cu caracter agricol,

A. Condiționări primare

Autorizația de construire se acordă cu următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none">elaborarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ);asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ și PUG;asigurarea echipării edilitare.	Legea 350/2001, Art. 47, alin. 3
În acest sens se vor respecta următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none">teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției.se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.	Legea 350/2001, Art. 31
În cazul în care nu este necesară elaborarea unui PUZ, se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) , aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului.	
Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului național se va solicita avizul Ministerului Transporturilor.	Legea 50/1991, Art. 10
Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile/construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim: 26 m pentru drumuri naționale, 24 m pentru drumuri județene și 20 m pentru drumuri comunale.	OG 43/1997, Art. 19

B. Măsuri și recomandări

Se va susține dezvoltarea activităților economice cu caracter agricol și se va urmări limitarea efectelor negative asupra sănătății populației și mediului.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni agricole:
 - Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
 - Pepiniere viticole, pepiniere pomicole;
 - Plantații de hamei și duzi;
 - Cultura plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
 - Amenajări piscicole;
 - Stație de cercetare agricolă;
 - Depozitarea produselor agricole;
 - Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
 - Drumuri de exploatare agricolă;
 - Anexe destinate personalului, locuințe de serviciu.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea III) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea IV) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Se admit anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.
Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se va reglementa prin PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 8 m față de aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea cădării la streășină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la strașină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de doua niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+1** (subsol, parter, un etaj și mansardă sau demisol, parter și un etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acesteia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice imitarea stilurilor istorice.

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Se vor reglementa prin PUZ.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. Acestea vor fi asigurate în mod obligatoriu pe parcelă.

Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Se vor reglementa prin PUZ.

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Se recomandă P.O.T.max = 50%

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se recomandă C.U.T.max = 0,5

VS- ZONĂ VERDE CU ROL DE AGREMENT

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.	Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71
Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 24/2007, Art. 12
Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 350/2001, Art 31
(1) Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv. (2) Construcțiile și amenajările de orice tip, altele decât cele specificate la alin. (1), sunt interzise. (3) Transplantarea arborilor și arbuștilor se va face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului. (4) Construcțiile neautorizate în spațiile verzi se demolează și terenul se va aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.	
Se vor respecta prevederile Capitolului II, Articolul 7: Zone cu valoare peisageră și zone naturale protejate.	

B. Măsurile și recomandări

Introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG. Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă.
- Sunt permise realizarea de construcții cu caracter tehnico edilitar

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber
- alimentație publică având suprafața construită desfășurată maxim 200 mp
- terenuri și instalații de sport cu acces public și fără clădiri anexe

cu condiția ca procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.
Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
 - Excepție situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis a clădirilor permanente va fi **parter (P)**. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acesteia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

8. Firme - materiale, culori

Se supun aceluiași condiționări ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Se vor stabili prin PUZ sau PUD.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

12. Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.
- Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.
- Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.
- Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.
- Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 10%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 0,1

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

VP- ZONĂ VERDE CU ROL DE PROTECTIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.	Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71
Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 24/2007, Art. 12
Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 350/2001, Art 31
(1) Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv. (2) Construcțiile și amenajările de orice tip, altele decât cele specificate la alin. (1), sunt interzise. (3) Transplantarea arborilor și arbuștilor se va face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului. (4) Construcțiile neautorizate în spațiile verzi se demolează și terenul se va aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.	
Se vor respecta prevederile Capitolului II, Articolul 7: Zone cu valoare peisageră și zone naturale protejate.	

B. Măsuri și recomandări

Introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG. Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă.
- Sunt permise realizarea de construcții cu caracter tehnico edilitar
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber
- alimentație publică având suprafața construită desfășurată maxim 200 mp
- terenuri și instalații de sport cu acces public și fără clădiri anexe

cu condiția ca procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100%

demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.
Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
 - Excepție situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis a clădirilor permanente va fi **parter (P)**. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acesteia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

8. Firme - materiale, culori

Se supun aceluiași condiționări ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Se vor stabili prin PUZ sau PUD.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

12. Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.
- Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.
- Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.
- Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.
- Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 10%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 0,1

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

GC- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde spațiile ocupate de cimitire.

A. Condiționări primare

În cazul realizării de noi cimitire, platforme de depozitare a dejecțiilor animale se va realiza PUZ:

În cazul elaborării PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriului adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ (realizarea de capele mortuare, clădiri administrative și anexe ale cimitirului) autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului.

B. Măsuri și recomandări

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, etc.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- cimitir;
- monumente funerare;
- capele;
- clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatarea zootehnică, platforme comunale;

2. Utilizări admise cu condiții

Nu se aplică.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se va reglementa prin PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 5 m față de aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea cadrului la streșină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte,

măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim un nivel superior. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P** sau **P** (subsol, parter și etaj sparter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acesteia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice imitarea stilurilor istorice.

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul în care noile construcții nu se află pe traseul rețelelor publice, se vor adopta soluții locale: alimentarea cu apă din puțuri forate pe parcelă și micro-stații biologice de epurarea a apelor uzate.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi.

Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcțiile se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai mare de 50 m de drumul public.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.

Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. Acestea vor fi asigurate în mod obligatoriu pe parcelă.

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 30%

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 0,6

E- ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Cuprinde zonele destinate stațiilor de epurare a apelor uzate de pe teritoriul comunei.

A. Condiționări primare

Se va elabora PUZ/PUD, după caz.

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.

Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului.

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

B. Obiective de utilitate publică aflate în zonă

Nu se aplică.

C. Măsuri și recomandări

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, etc.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;

2. Utilizări admise cu condiții

Nu se aplică.

3. Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează în categoriile enumerate la punctele 1 și 2.

Este interzisă amplasarea de locuințe.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se vor stabili prin PUZ/PUD, conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor stabili prin PUZ/PUD, conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Se vor stabili prin PUZ/PUD, conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se vor stabili prin PUZ/PUD, conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

- Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în **zona de protecție sanitară a cursurilor de apă** (5m de o parte și de alta a cursului de apă). (conf. Legii 107/1996, Anexa nr. 2)
- Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:
 - 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 200 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kVExcepție situația în care se obține avizul autorităților competente. (conf. O.G. 4/2007, Art. 18)

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter, sau demisol, parter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acesteia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice imitarea stilurilor istorice.

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

- Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Se vor reglementa prin PUZ sau PUD.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană. .

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a agregatelor electrice de climatizare, precum și a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, în cazul în care se optează pentru acest tip de încălzire.

12. Circulații și accese

- Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 3m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.
- Accesul carosabil la construcțiile se poate realiza și prin servitute de trecere, dar nu la distanță mai

mare de 50 m de drumul public.

- Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor europene.
- Se interzice ridicarea cotei părții carosabile a stăzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

13. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism. Acestea vor fi asigurate în mod obligatoriu pe parcelă.
- Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T.max = 50%

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.max = 1

Întocmit,
arh. Amalia Gyemant

ANEXA COORDONATE ZONE DE PROTECTIE SI ZONE PROTEJATE

Coordonatele descrise mai jos reprezinta zonele de protectie ale siturilor arheologice cat si zonele de protectie ale monumentelor de arhitectura.

ZCP_C1

x	y
338713,8135	622082,4265
338736,1235	622090,8465
338746,0933	622074,7390
338767,8046	622047,9369
338780,2631	622036,2659
338776,8000	622034,6589
338774,8378	622024,2386
338770,9772	622020,0203
338736,6828	622001,9708
338717,9655	621970,5114
338709,5441	621962,2617
338716,3748	621955,4310
338699,6852	621948,1432
338689,4999	621941,4068
338682,9146	621935,7367
338669,6873	621923,4314
338646,8098	621910,0271
338625,8285	621895,3537
338611,0151	621916,8415
338559,7964	621897,3455
338593,2310	621861,8689
338550,2922	621824,6673
338539,3374	621804,2872
338508,5426	621773,4924
338469,7989	621794,7265
338446,1993	621821,9152
338435,7322	621814,0052
338350,2245	621889,1015
338320,8190	621911,8194
338304,0632	621930,4113
338301,9756	621934,3858
338286,2202	621950,2113
338290,8642	621956,0295
338278,6169	621967,9150
338260,0323	621989,4034
338275,5614	622007,6742

338276,0437	622014,5497
338300,8723	622032,3281
338313,2198	622043,8502
338282,0913	622084,3173
338282,4858	622088,3675
338291,6502	622097,5578
338306,6086	622110,1328
338321,1207	622120,2561
338351,0129	622134,4573
338361,7108	622136,8209
338369,5506	622135,8628
338381,4267	622139,6414
338391,6850	622145,5355
338376,8704	622182,2973
338393,9307	622200,0761
338409,3121	622181,2799
338415,0253	622185,8847
338435,2319	622204,8052
338452,8476	622217,8174
338460,8900	622228,0112
338467,1196	622239,0281
338469,3116	622248,8268
338481,8779	622266,3429
338497,5438	622276,3792
338503,8988	622284,2796
338536,0558	622310,8681
338556,0490	622323,4375
338565,7960	622312,5379
338594,6382	622276,2102
338605,2764	622261,0226
338631,5248	622224,2306
338637,7891	622209,5362
338655,1731	622180,4768
338692,4392	622103,0514

ZCP_C 2

x	y
337631,1628	620841,3045
337726,0949	620813,0242
337704,3735	620776,2206
337669,4302	620681,8528
337674,1523	620657,7890
337652,4308	620612,9643
337623,4204	620562,5241
337585,3776	620507,2721
337553,7279	620493,5399
337528,1267	620469,4150
337485,1528	620450,8008
337463,5880	620445,1237
337463,0770	620437,7773
337399,8164	620473,5876
337387,8309	620473,6321
337283,6037	620537,4399
337249,7922	620559,3872
337228,7297	620530,0071
337235,6518	620523,7897
337216,9337	620504,8161
337214,7628	620493,6619
337206,1023	620478,5322
337223,1278	620469,2529
337206,7837	620436,5210
337154,2723	620459,0496
337144,6771	620478,2357
337136,6041	620484,5389
337118,9802	620488,1195
337113,0582	620493,4005
337092,6596	620513,2179
337115,3386	620531,0164
337152,7994	620560,6835
337159,7260	620563,8546
337185,1141	620588,7245
337170,2869	620632,8833
337204,2126	620644,3950
337203,5420	620652,6204
337215,7718	620663,6410
337211,1948	620672,4876
337229,8685	620684,5272
337225,0690	620696,2389
337239,5952	620705,2034

337237,1475	620711,6675
337253,1089	620723,3632
337250,7282	620728,6611
337266,8537	620739,3616
337263,6689	620744,1610
337286,0690	620760,6941
337286,9341	620769,5064
337320,5130	620782,6393
337316,9926	620790,9132
337339,4157	620805,3456
337337,4283	620812,5962
337357,7636	620835,4232
337344,7641	620854,5597
337364,0448	620862,3126
337360,5316	620868,4480
337392,6152	620878,4969
337389,9227	620888,6184
337403,4412	620892,0203
337401,0301	620901,6016
337423,9198	620910,3640
337426,9190	620900,4058
337447,9792	620929,6442
337476,8339	620912,1265
337536,6571	620876,5615
337531,0704	620867,1643
337638,9850	620853,3286

ZCP_P

x	y
339753,0038	618761,9592
339750,8710	618761,4594
339742,4379	618794,4016
339689,1695	618781,9362
339691,5006	618770,6429
339653,7412	618755,7802
339579,1483	618722,5745
339532,7452	618705,0312
339520,6932	618701,7001
339503,5110	618694,0976
339491,6786	618681,6612
339480,9226	618647,7620
339484,9370	618623,4335
339504,6596	618623,2829
339517,9711	618571,0421
339546,3541	618574,9825
339548,7289	618532,5964
339573,8437	618538,3703
339606,8063	618540,7121
339624,2667	618508,5041
339628,8450	618496,7183
339668,6141	618508,0783
339698,9055	618520,5448
339718,7391	618530,8592
339733,7487	618538,2909
339756,3439	618552,0515
339776,9482	618554,7718
339791,3396	618572,9885
339810,7571	618589,4544
339804,1810	618620,3475
339803,8132	618625,9913
339795,5780	618666,0040
339802,9361	618668,3728
339795,3477	618688,6676
339780,9606	618704,7215
339775,8274	618722,8495
339768,1230	618736,3662
339757,4495	618732,0370

