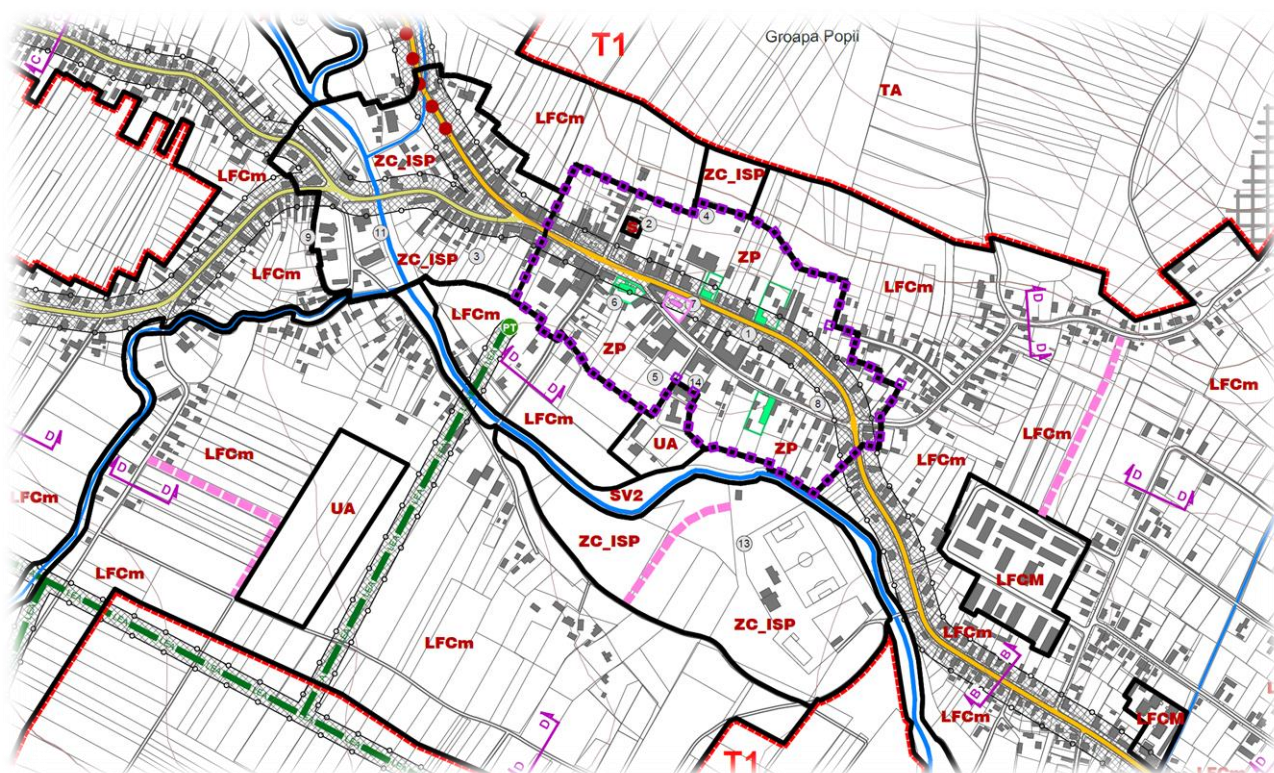


# REACTUALIZARE PUG ȘI RLU COMUNA IARA, JUDEȚUL CLUJ



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**FIȘA PROIECTULUI**

*Denumirea proiectului:*

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,  
COMUNA IARA, JUDEȚUL CLUJ**

*Beneficiar:*

**PRIMĂRIA COMUNEI IARA**

Str. Principală nr. 282, sat Iara, județ Cluj

*Proiectant general:*

**SC ECO MAPS SRL – CLUJ**

Director General ing. CĂLIN ROMAN

Șef de proiect arh. LAURA BAURDA



*Proiectanți:*

arh.	MIHAI MARTIN
dr. geograf	ANA-MARIA CORPADE
geograf	DANIELA ROMAN
ing.	ADRIAN PODARU
dr. geograf	CRISTINA VÎRTAN
dr. econ.	MARIUS CRISTEA

*Mihai*  
*Ana*  
*Daniela*  
*Adrian*  
*Victoria*  
*Marius*



*Contract nr.:*      **4 / 2017**

*Proiect nr.:*      **7 / 2015**

*Volum II:*      **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, februarie 2024

## CUPRINS

E - EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN (CUPRINDE UTR – TA – TERENURI AGRICOLE, UTR – N – TERENURI NEPRODUCTIVE, UTR – A – APE, UTR – P – PĂDURI)	4
ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE - ZP	15
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - ZCP	33
ZONA CENTRALĂ – ZC ȘI ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE - ISP	50
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME – LFCM	68
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME – LFCM	85
ZONA CASE DE VACANȚĂ – CV	99
ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE - UID	111
ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI DE SILVICULTURĂ – UA	120
ZONE VERZI - SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE – SV1	129
ZONE VERZI – PERDELE DE PROTECȚIE - SV2	137
ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ – GC	143
ZONĂ AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE – TE	149
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE – CĂI RUTIERE / PIETONALE	156
ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE – CĂI FERROVIARE	163
ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - S	169

---

**EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN (cuprinde UTR – TA – Terenuri Agricole, UTR – N – Terenuri Neproductive, UTR – A – Ape, UTR – P – Păduri)**

**1. CARACTERUL ZONEI**

Extravilanul formează teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale, care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială, definite după cum urmează:

- **Terenuri cu destinație agricolă:**
  - terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
  - terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
  - terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
  - terenuri neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;
- **Terenuri cu destinație forestieră:**
  - terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor cât și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- **Terenuri aflate permanent sub ape:**
  - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea;
- **Terenuri cu destinații speciale**
  - terenuri folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente;
  - construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații;
  - cariere și halde de orice fel;
  - construcțiile și instalațiile pentru nevoile de apărare;
  - plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

**1.1. Condiționări generale**

---

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate (delimitate în planșa de reglementări ca și zone SA) se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Orice intervenție în Siturile arheologice necesită supraveghere/evaluare obligatorie.  
Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat înscrise 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 de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică. Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați ai Ministerului Culturii și Identității Naționale, 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, exploatări ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în L.M.I. se accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice.
- Construcțiile și amenajările care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate în extravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național/județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.
- **Terenurile cu destinație agricolă** vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii - Direcția pentru Agricultură a județului Cluj;
- **Terenurile cu destinație forestieră** - orice intervenție se va realiza cu avizul Gărzii forestiere și/sau Direcției Silvice;
- **Terenurile aflate permanent sub ape** orice intervenție se va realiza cu obținerea avizele specifice;
- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari, precum și lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și

completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi, precum și lucrări de interes public local de regenerare;

- În zonele aferente apelor, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
  - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
  - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
  - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
  - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.
- Asupra terenurilor necesare accesului în perimetrele de exploatare sau explorare și oricăror alte activități pe care acestea le implică, se instituie un drept de servitute legală de trecere în favoarea titularului licenței de exploatare, exercitată conform prevederilor legale.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- **Pe toate categoriile de terenuri** se pot realiza amenajări de îmbunătățiri funciare constând în lucrări de:
  - îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă prin care se asigură, în principal, protecția terenurilor și a oricăror categorii de construcții împotriva inundațiilor, surse locale de apă și emisari pentru scurgerea apelor;
  - irigații și orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole. Aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei și lucrări de nivelare a terenului;
  - desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces;
  - combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecția solului, regularizarea scurgerii apei pe versanți, stingerea formațiunilor torențiale, stabilizarea nisipurilor mișcătoare;
  - pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatarea miniere, pe alte terenuri neproductive, cuprinzând și lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole și șanțuri de scurgere a apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente, precum și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură și pentru silvicultură;

- perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului;
  - lucrări de construire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicații, ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului;
  - stații de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in;
  - tabere de corturi, evenimente temporare cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului;
  - alte lucrări realizate prin soluții tehnice și tehnologii noi;
- **Pe terenuri cu destinație agricolă** se pot realiza lucrări care vizează:
    - exploatații și ferme agricole, încadrate ca *exploatații specializate* - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) *exploatații specializate - producție animală* (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), *exploatații mixte* (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate), pajiști;
    - construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite nu mai mari de 500 m, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. ș.a.)
    - platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate (500 m\*);
    - Stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate (300 m\* respectiv 100 m\* pentru containerizate);
    - Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate (50 m\*);
    - Drumuri agricole, piste de biciclete, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară.
  - **Pe terenuri cu destinație forestieră:** conform prevederilor legale specifice (Codul Silvic)
    - În pădurile-parc sunt permise, cu respectarea prevederilor legale specifice amenajarea de alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2,0 m sau piste pentru biciclete; bănci; iluminat; puncte de informare; toalete ecologice; construcții provizorii din lemn cu Suprafața construită de maximum 15 mp; drumuri forestiere de transport.
    - Fazanerii și crescătorii de animale de interes vânătoresc care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite nu mai mari de 500 m, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea lor.
    - Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate (50 m\*);
    - Refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară.
  - **Pe terenuri aflate permanent sub ape** sunt permise lucrări, activități, amenajări și construcții:
    - lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru

- agrement;
  - lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran; instalațiile de epurare cu anexele acestora care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de limita intravilanului și alte perimetre protejate:
  - construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albii, rectificări și reprofilări de albii, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
  - traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
  - amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă;
  - construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor;
- **Pe terenuri cu destinații speciale:** infrastructura necesară pentru transporturile rutiere, feroviare cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea;

## 2.2. Utilizări admise cu condiții

- **Pentru terenurile destinate construcțiilor/amenajărilor** este necesară scoaterea din circuitul agricol/silvic premergător solicitării autorizației de construire;
- **Pe terenurile cu destinație agricolă** sunt admise:
  - liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, cele pentru canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicație, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole;
  - anexele gospodărești destinate cazării temporare a lucrătorilor pe perioada exploatarei cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață construită/desfășurată totală de 50,0 mp;
- **În zona drumurilor publice** cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului următoarele lucrări:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
  - stațiile de alimentare cu energie electrică, stațiile de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru obținerea energiei regenerabile;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, respectiv în sistem izolat, combinat, sau cu mai multe instalații grupate în comun, când instalațiile subterane sunt montate într-o galerie circulabilă.  
Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată și cu celelalte lucrări subterane și de suprafață,

existente sau de perspectivă.

- Cu ocazia modernizării drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor.
- Înființarea de cimitire noi, cu condiția asigurării unei distanței minime de protecție de 100,0 m față de limita intravilanului și/sau față de obiective protejate.

### 2.3. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1. și punctul 2.2., sau asimilabile acestora;
- Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri.
- Orice activitate sau lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză sau în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, respectiv amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase.
- Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și fără autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localități, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se pot realiza construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și ale fermelor agricole doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 5.000 mp, respectiv au asigurat accesul dintr-un drum public;
- Se pot reabilita/moderniza construcțiile existente, amplasate pe parcele care nu îndeplinesc prevederile stipulate mai sus, fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute;

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va respecta o retragere minimă de 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri;

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

---

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6,0 m.

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

---

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele aflate în vigoare, pentru sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Amenajarea accesurilor din zona drumurilor publice la proprietate se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Apele uzate și pluviale vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și orice alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor destinate traficului greu.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

---

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim unui loc de parcare pentru autovehicule; Construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje;
- Se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

---

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M)
  - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M)
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m față de cotele terenului existente pe înălțime; Prin excepție, se pot admite variații generate de montarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv;

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;  
 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului sau intră în contradicție cu aspectul general al zonei, este interzisă;  
 Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- **Acoperișurile** vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, însă cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.  
 În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.  
 Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.  
 Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.  
 Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei.  
 Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins.  
 Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.  
 Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.  
 Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.  
 Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în panta acoperișului existent/propus, respectiv cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Cromatica construcțiilor** - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, utilizarea cu precădere a pigmenților naturali.  
 Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și nu se permite dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, în dungi, cu reprezentări geometrice);  
 Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau în alte culori tradiționale locului, iar lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei, cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia (baiț, lac, culori nesaturate, mate, etc).
- **Reclame, firme, inscripții, însemne de promovare**  
 Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face cu regulamentul local specific.  
 Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală pe dedesubt de minim 2,2 m.  
 Materialele recomandate pentru realizarea elementelor de promovare sunt fier, bronz, alamă, sticlă, lemn.  
 Pentru evitarea poluării luminoase, se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice.  
 Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului.  
 Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu se obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea dimensiunilor de 10,00 x 4,00 m în următoarele condiții:
  - minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu Suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față de expunere;
  - distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
  - minimum 50,00 m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;
  - în afara curbilor cu vizibilitate redusă;
  - la minimum 50,00 m față de intersecțiile semaforizate.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local, prezentate ca atare;

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare.
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente**  
 Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, de asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, funcționale până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate;  
 Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau bazine etanșe, vidanjabile, care să corespundă cerințelor tehnice;  
 Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;  
 Contoarele pentru utilități vor fi amplasate obligatoriu în nișele prevăzute în împrejmuire, fără stânjenirea circulației pe spațiul public;  
 Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;  
 Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat.  
 Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi de nunață închisă, mată, neutră (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Realizarea rețelilor edilitare**  
 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă;  
 În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților 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 altele de această natură;

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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;

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- **Apele pluviale**

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin;

Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații;

Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

- **Instalații și echipamente**

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu robinet funcțional de apă, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, a celor sanitar veterinare și siguranța alimentelor și mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

### 3.10. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură de folosință a terenurilor.
- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din Suprafața totală a parcelei;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală, se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;  
Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

### 3.11. Împrejmuiri

- În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal (nu fier forjat), plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică.  
Înălțimea nu va depăși 2,0 m.  
Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.  
Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.  
Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, plase din plastic, ș.a.);  
Împrejmuirile construite vor putea fi dublate de garduri vii;  
Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate;
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor, fără ca acestea să stânjenească circulația publică.

---

#### 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

##### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

---

- 10 %

##### 4.2. Coeficientul de ocupare al terenului

---

- 0,3

#### 5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

Nu sunt admise derogări de la RLU prin documentații de urbanism de tipul PUD/PUZ, care să schimbe funcțiunea zonei, cu excepția cazurilor prevăzute în legislație.

În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite, astfel încât să poată justifica oportunitatea intervenției.

## ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE - ZP

### 1. CARACTERUL ZONEI

- Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Iara. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar și clădiri cu valoare ambientală care susțin cadrul construit al unui centru omogen). Zona cuprinde perimetrul de protecție a Conacului Teleki cod LMI - CJ-II-m-B-07680, Conacului Beldi cod LMI - CJ-II-m-B-07681, Conacului Kemeny cod LMI - CJ-II-m-B-07682 și Biseicii Unitariene cod LMI - CJ-II-m-B-07683, toate din satul Iara, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" cod LMI - CJ-II-m-B-07537 din satul Borzești, perimetrul de protecție a gării din satul Buru, perimetrul de protecție a cantonului din satul Buru, perimetrul de protecție a cantonului din satul Lungești, perimetrul de protecție a haltei din satul Lungești, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" cod LMI - CJ-II-m-B-07701 din satul Măgura Ierii, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" cod LMI - CJ-II-m-B-07728 din satul Ocolișel, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe de lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" cod LMI - CJ-II-m-B-07774 din satul Surduc și perimetrul de protecție a Căii ferate înguste Turda-Abrud.

#### 1.1. Condiționări generale

- Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă, economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului la nivel național și local. Astfel, orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate. Autorizarea oricărui tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonele protejate cu valori arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură a județului Cluj. Intervențiile și lucrările executate la monumentele istorice vor respecta prevederile legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, împreună cu normele metodologice de aplicare emise de autoritatea națională competentă în domeniu (Ministerul Culturii și Cultelor). De asemenea, intervențiile asupra clădirilor cu valoare locală vor trebui să conțină și avizul Arhitectului-șef de județ pentru faza DTAC. În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 m și în zona de co-vizibilitate. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cat și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
  - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2 Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone

de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public.
- Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.
- Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în Cartea funciară de către proprietar în termen de 30 de zile de la data comunicării ei.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Construcții de cult sau culturale cu statut de monument istoric, lucrări de reabilitare, protejare și punere în valoare a acestora în condițiile avizului favorabil de la Direcția Județeană pentru Cultură a județului Cluj. (biserici și anexele aferente);
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Care nu conduc la deprecierea zonei și statutului de zonă protejată.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj, se admite gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință)
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie
  - La suprafața desfășurată de 250 mp se adaugă suprafața subsolului sau demisolului care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși;
- Cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj, se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale
- Cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj, în zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran**, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- În zona cimitirului din satul Sălișca se admit lucrări funerare supraterane (însemne, bordurile, împrejuririle, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (criptele pentru locuri de înhumare), ș.a. asimilate acestora; Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejuririlor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir; Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, sanitare, spații tehnice, ș.a), sală de ceremonii funerare (capelă mortuară, mausoleu), realizarea de zone verzi, parcelarea, împrejurirea și dotări aferente cimitirului; cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj,

### 2.3. Utilizări interzise

- În cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare, fără avizul prealabil al avizului favorabil al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.
- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul

funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tip de construcții sau amenajări care pot să conducă la deteriorarea statutului de zonă protejată sau să altereze peisajului, vizibilitatea monumentului istoric.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale. Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,0 mp ;
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; 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 igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50 m de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei;
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
  - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
  - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea de mai jos:
  - Aliniere la 13,0 m din axul drumului național;
  - Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
  - Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
  - Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;
  - În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil; În cazul parcelelor aflate în zone unde construcțiile sunt amplasate în front continuu construcțiile vor fi lipite la calcan;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limita de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 15,0 m față de această limită;

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având

funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

### 3.5. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

### 3.5. Staționarea vehiculelor

- Necesarul de parcaje se va dimensiona pentru construcții de cult (biserici) fiind de cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete;
- Pentru funcțiunea de locuire staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de

ferestrele locuințelor.

- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduce la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate. Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m;
- Pentru lăcașele de cult înălțimea maximă permisă este de 15,0 m;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scăriilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi

reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Se menține și preluarea prispei, închise sau deschise, realizate din lemn, piatră sau cărămidă.

- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Volumetria:**
  - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
  - Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
  - Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
  - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Acoperișurile:**
  - vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
  - Panta acoperișului va fi între 40°-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
  - Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREASINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

DOUĂ APE



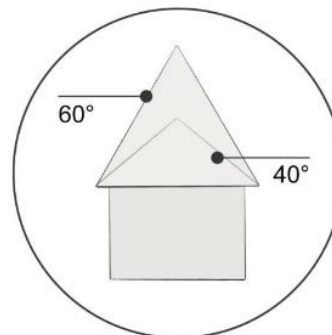
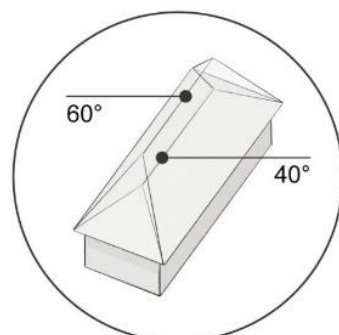
PATRU APE



MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREĂȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



- Înelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâlțuită fiind interzisă realizarea înelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culorile înelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc..

ÎNELITOAREA SE VA REALIZA DIN:



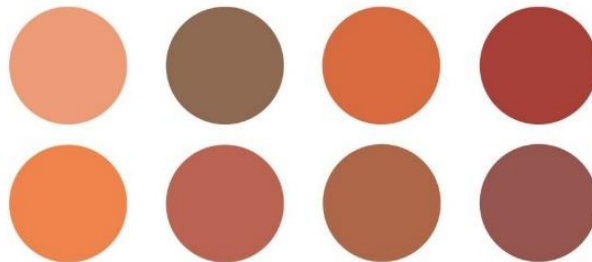
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ȚIGLĂ DE BETON



PALETAR CULORI  
ÎNELITOARE :



TABLĂ  
FĂLȚUITĂ



PALETAR CULORI  
ÎNELITOARE :



SE INTERZICE UTILIZAREA  
CULORILOR STRIDENTE ȘI  
ATIPICE SPECIFICULUI LOCAL:  
ALBASTRU, ROȘU APRINS,  
VERDE, ETC

- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran.
  - Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.
  - Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente.
  - Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
  - Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă, Se realizează frontonul decorat cu elemente de lemn, specific zonei.
- **Fațadele:**
    - *Raportul plin* – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
    - *Materialele de finisaje pentru fațade* vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:





PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

**MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUIȚE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.**



**PALETAR CULORI NATURALE, FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:**



**SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:**



LEMN TRATAT

**LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CÂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.**



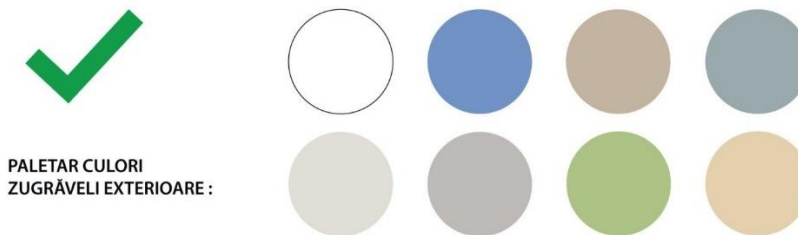
**PALETAR CULORI NATURALE, FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:**



- *Ornamente pe fațadă* - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

- *Cromatică* - Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENTILOR NATURALI.



- *Tâmplăriile (uși și ferestre)* vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația;

TÂMPLĂRIA SE VA REALIZA DIN:



LEMN TRATAT CU ULEI SAU VOPSIT

FERONERIE:  
CULORI DISCRETE,  
NESTRĂLUCITOARE



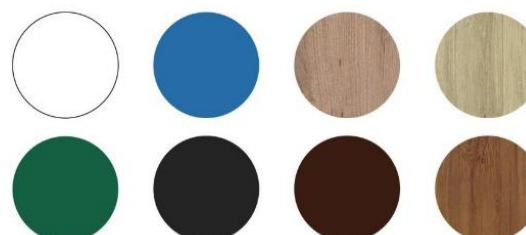
UMBRIRE:

OBLOANE DE LEMN,  
VEGETAȚIE



CULORI:

NATUR, ALB, ALBASTRU,  
MARO, GRI, VERDE  
SAU ALTE CULORI  
SPECIFICE LOCULUI



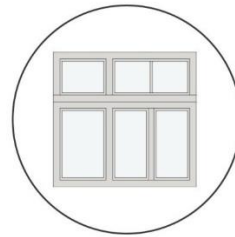
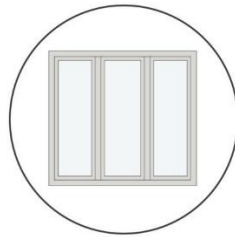
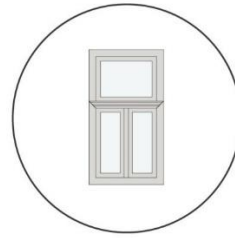
**TÂMLĂRIILE  
(UȘI ȘI FERESTRE):**

Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.  
În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.

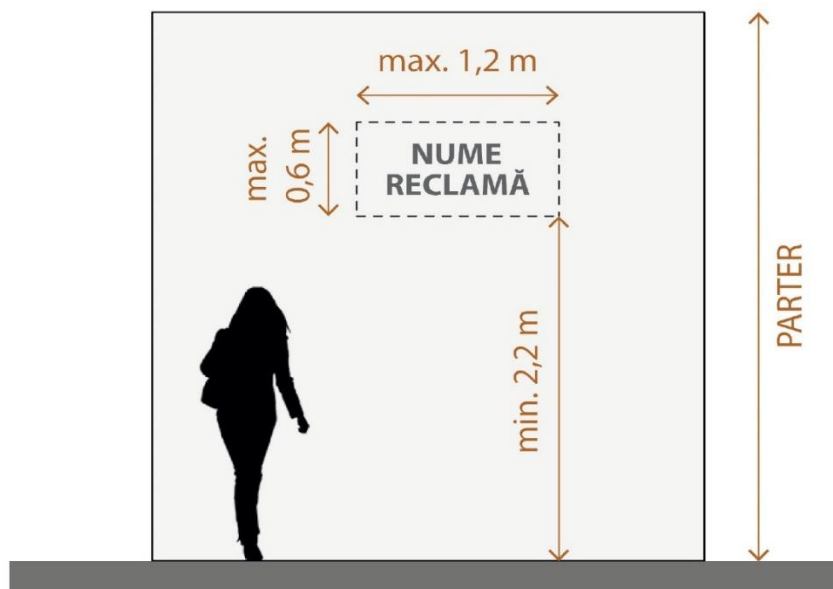


**RECOMANDARI DE FORME  
PENTRU FERESTRE:**



Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.



- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

### 3.9. Condițiile de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.  
*Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare **subterană** până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate;
- **Salubritate** - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoierului de grajd se va realiza pe platforme individuale

(gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- *Pavimentele exterioare* se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau îniebrite; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

- Autorizarea executării împrejmirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



CROMATICĂ  
ÎMPREJMUIRE  
METALICĂ



DUBLAT DE  
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI  
ÎMPREJMUIRE:



Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionale; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

#### **4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

4.1. Procentul de ocupare a terenului  
 POT maxim: 20%

#### **4.2. Coeficientul de utilizare a terenului**

---

CUT maxim: 0,4

#### **5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE**

Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ, decât în scopul punerii în valoare și protejării specificului arhitectural rural. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

## ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - ZCP

### 1. CARACTERUL ZONEI

- Zona construită protejată reprezintă o altă arie cu reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Iara. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice propuse spre clasare cu valori semnificative). Zona cuprinde perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe "Sf. Mare Mucenic Gheorghe putătorul de biruință" din satul Agriș, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe din lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" din satul Buru, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe din lemn "Înălțarea Domnului" din satul Cacova Ierii, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe din lemn "Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil" din satul Făgetu Ierii, perimetrul de protecție a Bisericii ortodoxe din lemn "Sf. Mare Mucenic Gheorghe" din satul Lungești.

#### 1.1. Condiționări generale

- Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă, economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului la nivel național și local. Astfel, orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate. Autorizarea oricărui tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonele protejate cu valori arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură a județului Cluj. Intervențiile și lucrările executate la monumentele istorice vor respecta prevederile legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, împreună cu normele metodologice de aplicare emise de autoritatea națională competentă în domeniu (Ministerul Culturii și Cultelor). De asemenea, intervențiile asupra clădirilor cu valoare locală vor trebui să conțină și avizul Arhitectului-șef de județ pentru faza DTAC. În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 m și în zona de co-vizibilitate. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cat și prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
  - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricărui tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea

avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.

## 1.2 Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public.
- Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.
- Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în Cartea funciară de către proprietar în termen de 30 de zile de la data comunicării ei.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Construcții de cult cu statut de monument istoric, lucrări de reabilitare, protejare și punere în valoare a acestora în condițiile avizului favorabil de la Direcția Județeană pentru Cultură a județului Cluj. (biserici și anexele aferente);
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public. Care nu conduc la deprecierea zonei și statutului de zonă protejată.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj, se admite gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință)
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie
  - La suprafața desfășurată de 250 mp se adaugă suprafața subsolul sau demisolul care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși;
- Cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj, se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale
- Autorizarea construcțiilor noi se face, în următoarele condiții:
- Cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj, în zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje,

iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
- stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran**, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- În zona cimitirului din satul Sălișca se admit lucrări funerare supraterane (însemne, bordurile, împrejmuirile, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (criptele pentru locuri de înhumare), ș.a. asimilate acestora; Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir; Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, sanitare, spații tehnice, ș.a), sală de ceremonii funerare (capelă mortuară, mausoleu), realizarea de zone verzi, parcelarea, împrejmuirea și dotări aferente cimitirului; cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj și al Arhitectului șef al Județului Cluj.

### 2.3. Utilizări interzise

- În cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare, fără avizul prealabil al avizul favorabil al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.
- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării

vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- Orice tip de construcții sau amenajări care pot să conducă la deteriorarea statutului de zonă protejată sau să altereze peisajului, vizibilitatea monumentului istoric.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale. Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000,0 mp ;
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; 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 igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

#### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50 m de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei;
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
  - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de

- minim 3,5 m;
  - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea de mai jos:
  - Aliniere la 13,0 m din axul drumului național;
  - Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
  - Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
  - Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;
  - În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

### **3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, 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 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil; În cazul parcelelor aflate în zone unde construcțiile sunt amplasate în front continuu construcțiile vor fi lipite la calcan;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan.
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 15,0 m față de această limită;

### **3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

### 3.5. Staționarea vehiculelor

---

- Necesarul de parcaje se va dimensiona pentru construcții de cult (biserici) fiind de cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete;
- Pentru funcțiunea de locuire staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduce la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate. Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.

- **Volumetria:**

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.

- **Acoperișurile:**

- vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
- Panta acoperișului va fi între 40-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.

○

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREASINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

DOUĂ APE



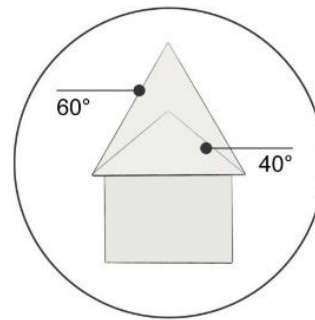
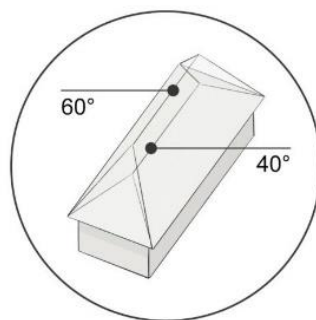
PATRU APE



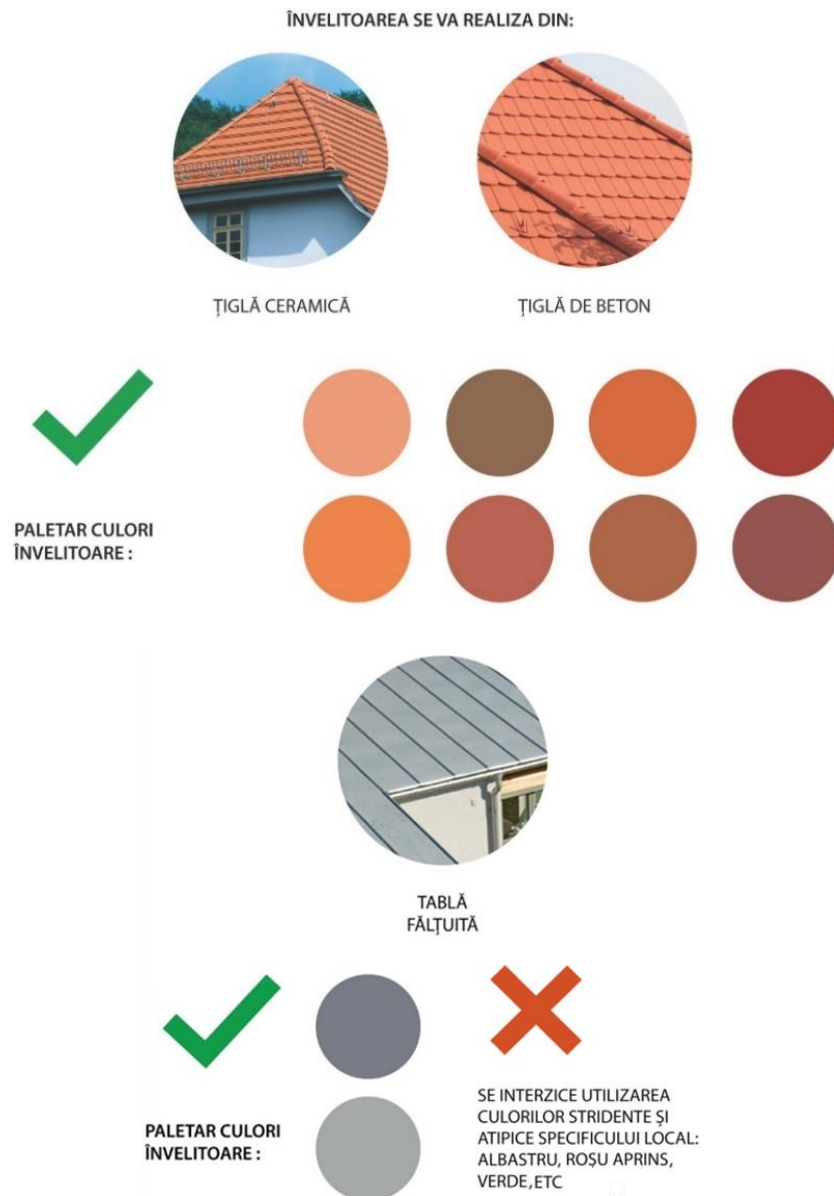
MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc..



- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran.
- Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă, Se realizează front decorat cu elemente de lemn, specific zonei.

● **Fațadele:**

- *Raportul plin* – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.

- *Materialele de finisaje pentru fațade* vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similibetrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUIȚE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:

○



○



PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUIȚE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:

○



SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



LEMN TRATAT

LEMNUL LĂSAT APARENT SE VA TRATA ÎNTR-O CROMATICĂ SPECIFICĂ ZONEI CĂT MAI APROPIATĂ DE CULOAREA NATURALĂ A ACESTUIA.



PALETAR CULORI NATURALE,  
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNIC:

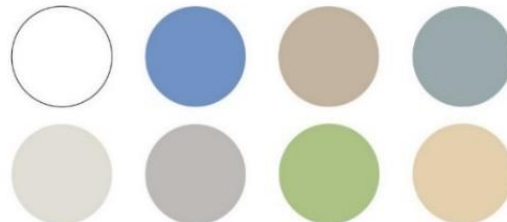


- *Ornamente pe fațadă* - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- *Cromatică* - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI.  
SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



PALETAR CULORI  
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :



- *Tâmplăriile (uși și ferestre)* vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se

va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului.

TÂMLĂRIA SE VA REALIZA DIN:



LEMN TRATAT CU ULEI SAU VOPSIT

FERONERIE: CULORI DISCRETE, NESTRALUCITOARE



UMBRIRE:

OBLOANE DE LEMN, VEGETAȚIE

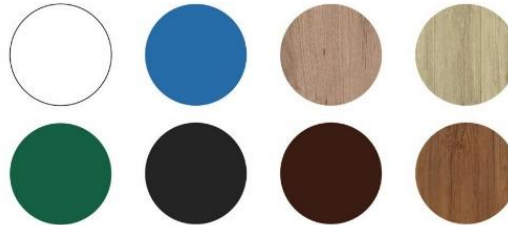


CULORI:

NATUR, ALB, ALBASTRU, MARO, GRI, VERDE SAU ALTE CULORI SPECIFICE LOCULUI



PALETAR CULORI ȘI NUANȚE NATURALE: (TÂMLĂRIE EXTERIOARĂ)



- Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația;
- Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

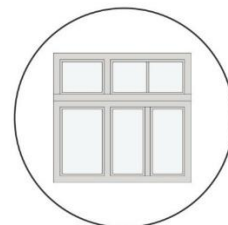
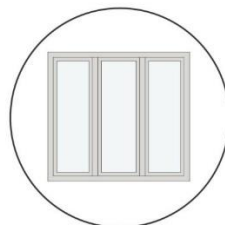
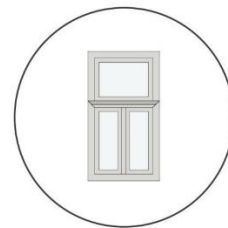
TÂMLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.

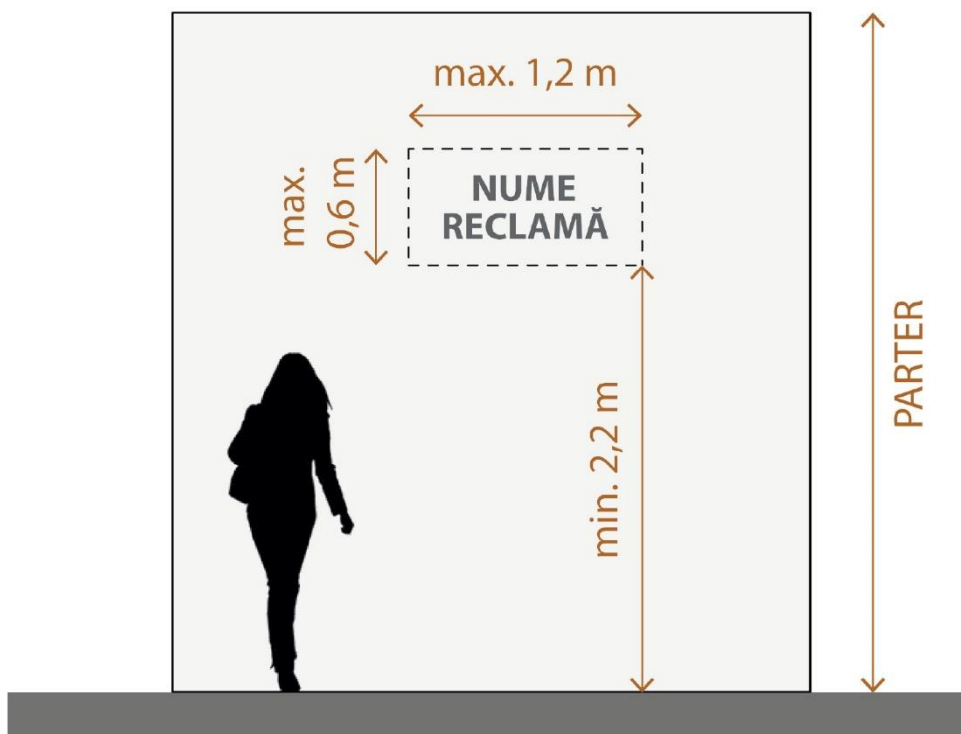


RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea

acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.



- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

### 3.9. Condițiile de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; La parcelele

cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

*Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare **subterană** până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate;
- **Salubritate** - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- *Pavimentele exterioare* se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiete, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



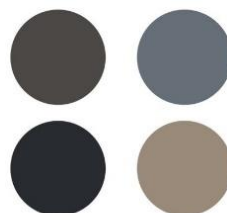
CROMATICĂ  
ÎMPREJMUIRE  
METALICĂ



DUBLAT DE  
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI  
ÎMPREJMUIRE:



Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli carbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionale; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

#### 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare a terenului  
POT maxim: 25%

#### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim: 0,5

#### 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ, decât în scopul punerii în valoare și protejării specificului arhitectural rural. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

## ZONA CENTRALĂ – ZC și ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE - ISP

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă centrală rurală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice care concentrează marea majoritate a dotărilor culturale, administrative, sociale și comerciale ale localității, cum ar fi: instituții publice (primărie, poliție), biserica, căminul cultural, spații comerciale, școală, grădiniță, dispensar medical, etc. precum și locuințe ale populației, în localitățile comunei unde e prezentă o asemenea zonă. Zona de ISP reprezintă funcțiunile specifice zonei centrale dispersate în teritoriu.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- 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, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor,, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În

zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație:
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilurilor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, , anterior autorizării.

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Construcții administrative (primărie, consiliul local, poliție, pompieri, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri), financiar-bancare (filiale bancare, asigurări), comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, piață, alimentație publică, servicii, oficiu poștal, ș.a.), de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centru/complex cultural, teatru, sală de reuniune, spații expoziționale, spații și amenajări pentru spectacole în aer, ș.a.), construcții de sănătate (farmacie, dispensar, cabinete medicale de specialitate, policlinică, centru medical, centru de permanentă, ș.a.), de învățământ (creșă, grădiniță, școală, after-school, ș.a.) de agrement, de turism, locuințe, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism, mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune), locuințe de serviciu;
- Gospodărie formată dintr-o unitate locativă (locuință) și anexele gospodărești ale acesteia, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
  - la suprafața construită desfășurată de 250 mp se adaugă suprafața subsolul sau demisolul care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși;
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
  - să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
  - suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
  - să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate;
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m);
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;

- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
  - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
  - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă. • La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.
- Se admit, cu condiții, următoarele funcțiuni:
  - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, servicii dimensionate la nivel de atelier.
  - Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
  - Construcții de turism: pensiuni, agropensiuni, cabane.
  - Construcții pentru activități productive, mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, panificație, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi ș.a.).

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

- suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250,0 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare; suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50,0 mp;
- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;

### 2.3. Utilizări interzise

- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente; Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Depozite de hidrocarburi; Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative, Locuințe colective.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Construcțiile sau părțile de construcții existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500,0 mp (optim mai mare de 1.000,0 mp);
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Se permit

operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; 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 igiena și de protecție a mediului;

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

### 3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
  - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streșina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
  - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplică alinierea de mai jos:
  - Aliniere la 13,0 m din axul drumului național
  - Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
  - Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
  - Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;
  - În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public;

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, 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 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil; În cazul parcelelor aflate în zone unde construcțiile sunt amplasate în front continuu construcțiile vor fi lipite la calcan;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limită de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate

pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

### 3.5. Condiții acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă; În cazul parcelelor aflate în zone unde construcțiile sunt amplasate în front continuu se admite ca accesul să fie realizat printr-un gang cu o lățime de minim 2,0 m;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

### 3.6. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
  - pentru construcții administrative (primărie, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri), financiar-bancare (filiale bancare, asigurări) construcții comerciale (comerț nealimentar/alimentar, magazine, piață, alimentație publică, servicii, oficiu poștal, ș.a.) - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare

- 100,0 mp suprafață desfășurată;
- pentru construcții de cult (biserici) - minim cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete;
- pentru construcții de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, ș.a.), construcții de sănătate, de învățământ, de agrement, de turism, locuințe, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism, mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune), locuințe de serviciu, gospodării - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată;
- pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbuz, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Pentru funcțiunea de locuire staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (D+P+E+M);
  - Subsol + Parter + Etaj + Mansardă (S+P+E+M);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 16,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune,

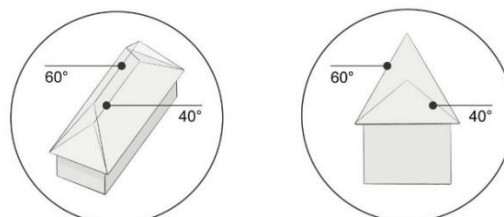
volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu;

- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor;
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acestuia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria:
  - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
  - Se interzic volumele nespifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
  - Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.
  - Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile:
  - vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
  - Panta acoperișului va fi între 40-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREȘINILE ȘI COAMELE ORIZONTALE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape.
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.
- Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc..

ÎNVELITOAREA SE VA REALIZA DIN:



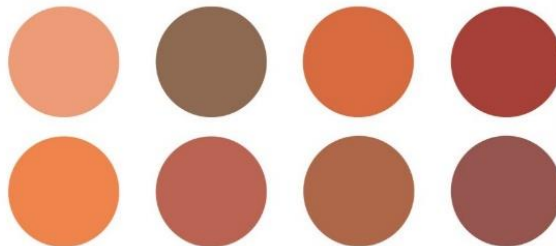
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ȚIGLĂ DE BETON



PALETAR CULORI  
ÎNVELITOARE :



TABLĂ  
FĂLȚUITĂ



PALETAR CULORI  
ÎNVELITOARE :



SE INTERZICE UTILIZAREA  
CULORILOR STRIDENTE ȘI  
ATIPICE SPECIFICULUI LOCAL:  
ALBASTRU, ROȘU APRINS,  
VERDE, ETC

- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran.
- Streașina va avea o pазie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.
- Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă, Se realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.
- Fațadele:
  - **Raportul plin – gol** pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
  - **Materialele de finisaje** pentru fațade vor fi cele specifice zonei – lemn tratat – aparent, piatră, cărămidă, placaje din piatră, tencuieli, zugrăveli. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, balustrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similibetrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:





PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

**MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.**



**PALETAR CULORI NATURALE, FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:**

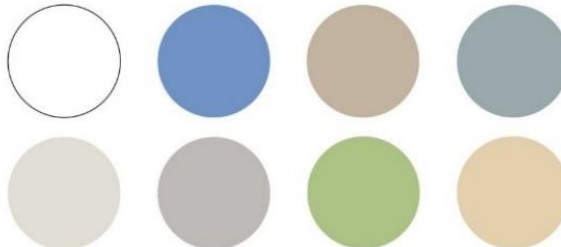


- **Ornamente pe fațadă** - La construcțiile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ornamente de lemn, piatră, ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- **Cromatică** - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

**CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENTILOR NATURALI.**



**PALETAR CULORI ZUGRĂVELI EXTERIOARE :**



- **Tâmplăriile (uși și ferestre)** vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică;

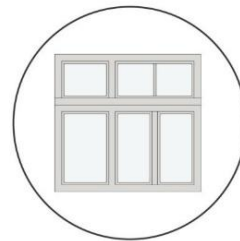
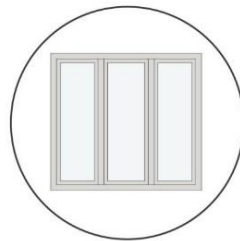
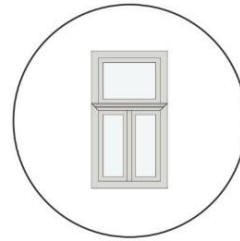
**TĂMPLĂRIILE  
(UȘI ȘI FERESTRE):**

Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.  
În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosurii) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.



**RECOMANDARI DE FORME  
PENTRU FERESTRE:**



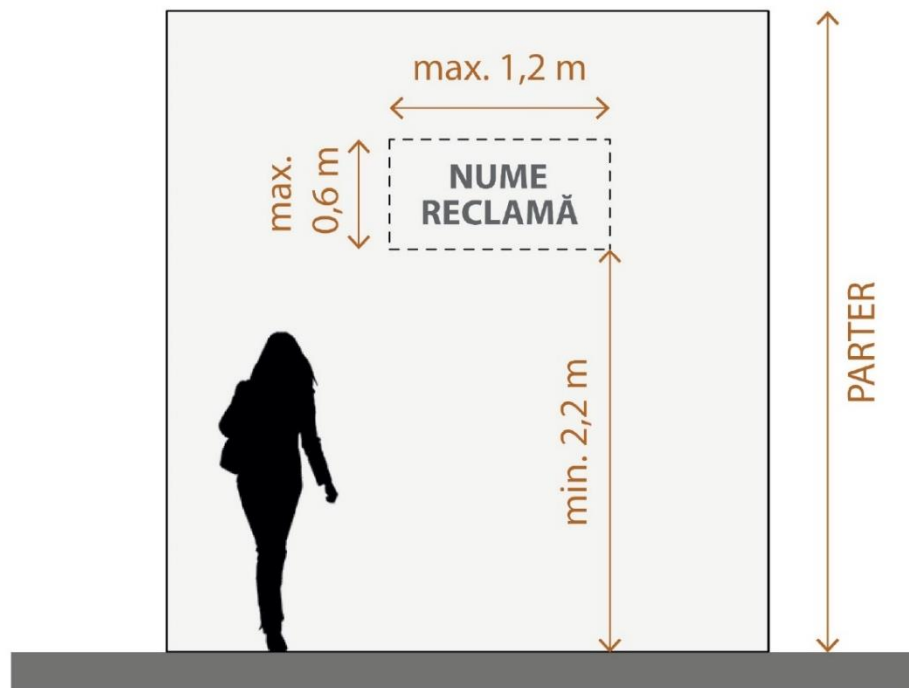
Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosurii) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, ne strălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m.

Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.



### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.

*Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricărui elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- **Salubritate** - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerala, însă, vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 15% din aceasta suprafață;
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
  - 15 % din Suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar-bancare, construcții comerciale;
  - 40 % din Suprafața terenului pentru construcții de cult, culturale, locuințe;
  - 60 % din Suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde

amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- **Pavimentele exterioare** se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale; Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente;

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



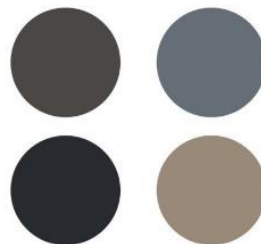
CROMATICĂ  
ÎMPREJMUIRE  
METALICĂ



DUBLAT DE  
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRAMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI  
ÎMPREJMUIRE:



- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim:

15% - pentru funcțiuni de agrement

25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

50% - pentru funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale

30 % - pentru alte funcțiuni

40 % - pentru construcții sportive

### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim:

0,1 - pentru funcțiuni de agrement

0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

1,0 - pentru funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale

0,6 - pentru alte funcțiuni

0,8 - pentru construcții sportive

## 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ, decât în scopul punerii în valoare și protejării specificului arhitectural rural. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

## ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME – LFCm

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială, tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată din una până la maxim două construcții cu funcțiunea de locuire, anexe aferente și teren cultivat agricol. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi. Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii precum activități productive mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare cât și infrastructura tehnico-edilitară de pe domeniul public necesară funcționării acestora.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- 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, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În

zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Gospodărie formată din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
  - maxim 250 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie .
- La suprafața desfășurată de 250 mp se adaugă suprafața subsolul sau demisolul care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși;
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

### 2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m);
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, etc.) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind mediul;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
  - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier;
  - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
  - Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
  - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
  - Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane;
  - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);

**Cu respectarea următoarelor condiții:**

  - suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250,0 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare;
  - suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50,0 mp;

- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
  - să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
  - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
  - să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
    - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
    - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
    - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
    - construcțiilor și panourilor publicitare;
  - Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
  - La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
  - Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
  - Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „**Condiții de acces și circulație**” și a „**Caracteristici ale parcelelor**”.

### 2.3. Utilizări interzise

- Gospodării cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, stații de betoane); Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice

sau de pe parcelele adiacente;

- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
  - față de liziera pădurii minim 25,0 m;
  - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0\*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0\*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0\*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51,0 m - \* distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
  - față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m;

#### 3.1 Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000,0 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă, 1.500,0 mp pentru o gospodărie cu două unități locative și minim 1.000,0 mp pentru restul funcțiunilor;
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; 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 igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de 50 m de la aliniament; În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei;
- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
  - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
  - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea de mai jos:
  - Aliniere la 13,0 m din axul drumului național;
  - Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
  - Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
  - Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;
  - În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținând-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limita de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5,0 m față de această limită.

### 3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare;

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

### 3.5. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
  - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare pentru microbuz, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.


### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

- Regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
  - Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E) și eventual mansardă. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m; Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.


### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.


**ÎNVELITOAREA SE VA REALIZA DIN:**











ȚIGLĂ CERAMICĂ




ȚIGLĂ DE BETON




**PALETAR CULORI ÎNVELITOARE :**















TABLĂ FĂLȚUITĂ



**PALETAR CULORI ÎNVELITOARE :**



SE INTERZICE UTILIZAREA CULORILOR STRIDENTE ȘI ATIPICE SPECIFICULUI LOCAL: ALBASTRU, ROȘU APRINS, VERDE, ETC

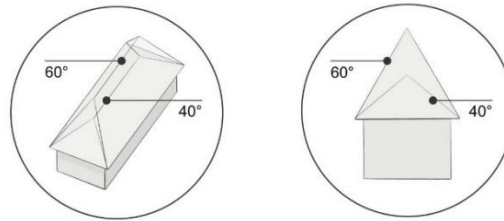
- Volumetria: - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 35-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment,

șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREĂȘINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREĂȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



- Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă,
- Fațadele:
  - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
  - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă,

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:



PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



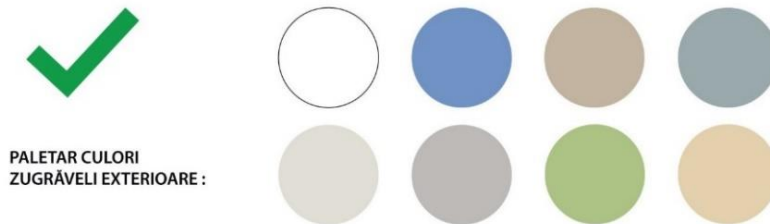
PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:



- poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
  - Ornamente pe fatadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
  - Cromatică - Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate,

stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



○ Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

TÂMPLĂRIA SE VA REALIZA DIN:



LEMN TRATAT CU ULEI SAU VOPSIT

FERONERIE:  
CULORI DISCRETE,  
NESTRĂLUCITOARE



UMBRIRE:

OBLOANE DE LEMN,  
VEGETAȚIE

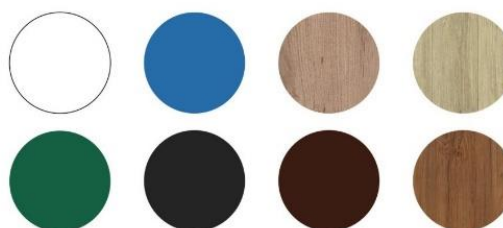


CULORI:

NATUR, ALB, ALBASTRU,  
MARO, GRI, VERDE  
SAU ALTE CULORI  
SPECIFICE LOCULUI



PALETAR CULORI ȘI  
NUANȚE NATURALE:  
(TÂMPLĂRIE EXTERIOARĂ)



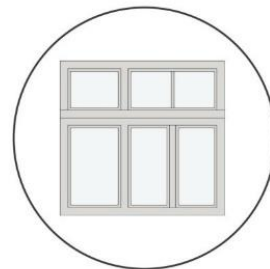
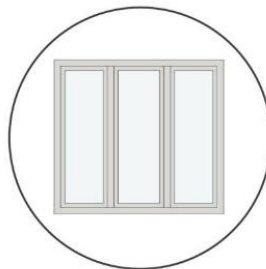
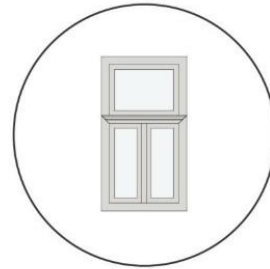
**TĂMPLĂRIILE  
(UȘI ȘI FERESTRE):**

Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.  
În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

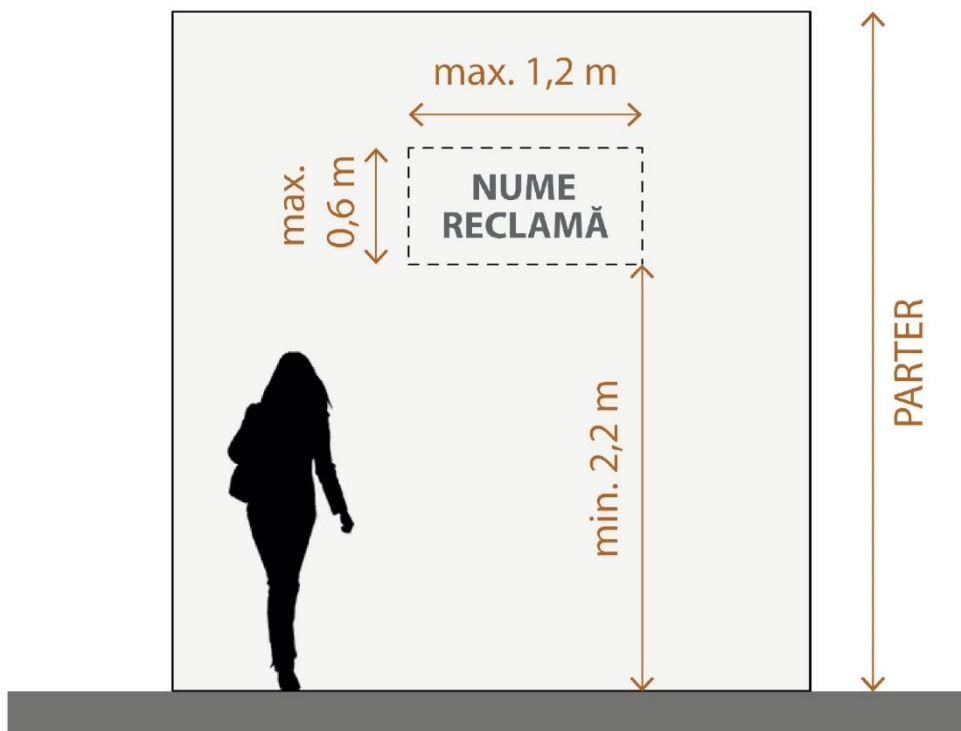
Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.



**RECOMANDARI DE FORME  
PENTRU FERESTRE:**



- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m.



- Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare **subterană** până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate;

- **Salubritate** - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- *Pavimentele exterioare* se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau îniebdate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor .

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



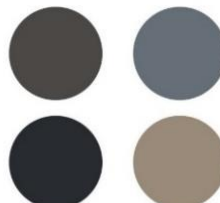
CROMATICĂ  
ÎMPREJMUIRE  
METALICĂ



DUBLAT DE  
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI  
ÎMPREJMUIRE:



## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim:

20 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

15 % - pentru locuințe și restul funcțiilor

### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim:

0,4 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

0,3 - pentru locuințe și restul funcțiilor

(nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateeran)

## 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu sunt recomandabile derogări de la Regulamentul Local de Urbanism prin documentații de urbanism PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

## ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME – LFCM

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială, cu influențe urbane de clădiri colective, organizată la nivel de locuințe colective cu maximum 3 niveluri. Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii precum activități productive mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare cât și infrastructura tehnico-edilitară de pe domeniul public necesară funcționării acesteia.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- 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, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza

- geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torețialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
  - În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
  - Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
  - Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
  - Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
  - În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice;
  - În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
  - În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate.. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective cu maxim 3 niveluri, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism.
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

### 2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.;
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelilor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.

- Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „**Condiții de acces și circulație**” și a „**Caracteristici ale parcelelor**”.

### 2.3. Utilizări interzise

- Locuințe semicolective și colective cu mai mult de 3 niveluri;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, stații de betoane); Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
  - față de liziera pădurii minim 25,0 m;

- față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0\*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0\*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0\*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51,0 m - \* distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
- față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m;

### 3.1 Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000,0 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă, 1.500,0 mp pentru o gospodărie cu două unități locative și minim 1.000,0 mp pentru restul funcțiunilor;
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; 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 igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
  - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
  - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea de mai jos:
  - Aliniere la 13,0 m din axul drumului național;
  - Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
  - Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
  - Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;
  - În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținând-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor

- cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limita de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5,0 m față de această limită.

### **3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

### **3.5. Condiții de acces și circulații**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

### **3.5. Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de

parcare per gospodărie; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
  - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare pentru microbuz, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

- Regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + 3 Etaje (D+P+3);
  - Subsol + Parter + 3 Etaje (D+P+3);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m,
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 15,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă,

autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.

- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria: - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 35-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREĂȘINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

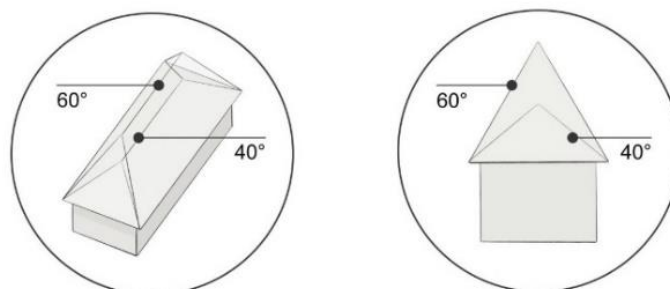
DOUĂ APE

PATRU APE

MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE) CU STREĂȘINE ȘI COAME ORIZONTALE



- Nu se acceptă lucrări în două ape. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Streașina va avea o pазie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă
- Fațadele:
  - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
  - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIATRA ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICE:





PIATRĂ



PLACAJ DE PIASTRĂ

MATERIALE LĂSATE APARENTE PRECUM PIASTRĂ ȘI CĂRĂMIDĂ NU VOR FI VOPSITE PUTÂND FI DOAR VĂRUITE ÎN ALB SAU ALTE CULORI SPECIFICE ZONEI.



PALETAR CULORI  
NATURALE, FĂRĂ  
CONTRASTE PUTERNICI:

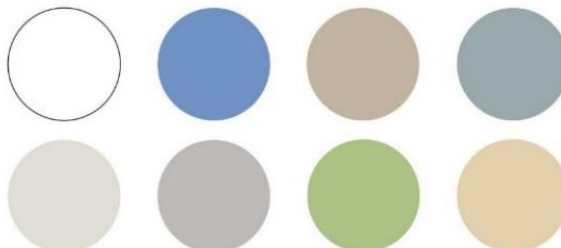


- Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatică - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

CULORILE UTILIZATE VOR FI PASTELATE, DESCHISE, APROPIATE DE CELE NATURALE, SPECIFICE ZONEI. SE RECOMANDĂ UTILIZAREA CU PRECĂDERE A PIGMENȚILOR NATURALI.



PALETAR CULORI  
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :



- Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o

impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația;

**TÂMPLĂRIILE  
(UȘI ȘI FERESTRE):**

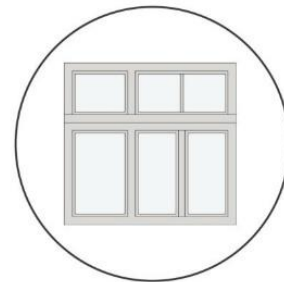
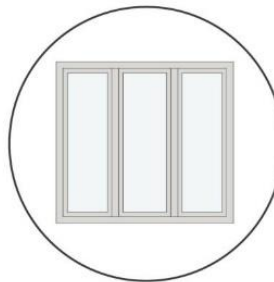
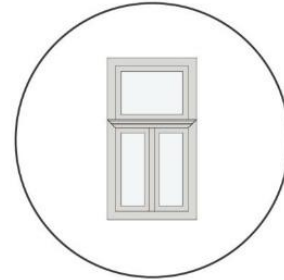
Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică.

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la **CONSTRUCȚII EXISTENTE**, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn.

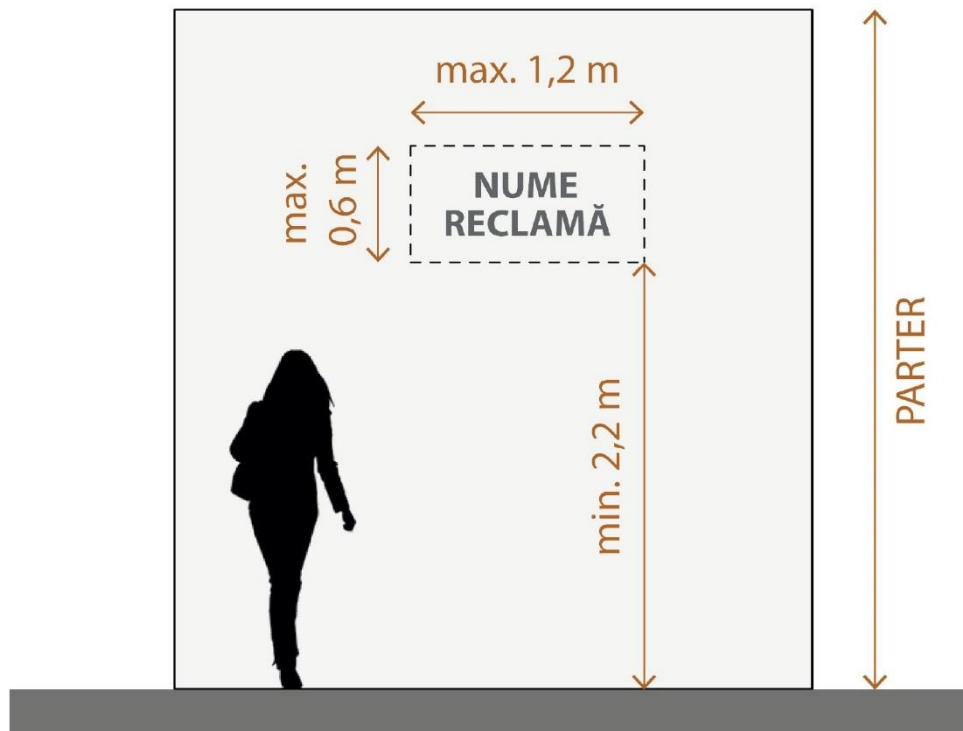


**RECOMANDARI DE FORME  
PENTRU FERESTRE:**



○ Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.



### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul

de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare **subterană** până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate;
- **Salubritate** - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul fiind de trei la 1000 mp.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- *Pavimentele exterioare* se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau îniebdate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor .

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim:

25 % - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

20 % - pentru locuințe și restul funcțiunilor

### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim:

0,5 - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate

0,4 - pentru locuințe și restul funcțiunilor

(nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean)

## 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu este cazul.

## ZONA CASE DE VACANȚĂ – CV

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă preponderent rezidențială cu locuire sezonieră, tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată din una până la maxim două construcții cu funcțiunea de locuire sezonieră, anexele aferente și teren spațiu verdt. Zona cuprinde și dotările necesare complementare locuirii precum activități productive mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare cât și infrastructura tehnico-edilitară de pe domeniul public necesară funcționării acesteia.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- 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, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea

construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Ansambluri de case de vacanță formate din maxim două unități locative (locuințe) și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea reglementărilor de urbanism și încadrarea în următoarele suprafețe:
  - maxim 200 mp - suprafața construită desfășurată per unitate locativă (locuință);
  - maxim 200 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie .
- La suprafața desfășurată de 200 mp se adaugă suprafața subsolul sau demisolul care nu depășește amprenta la sol a parterului, cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximali admiși;
- Amenajări și lucrările tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;

### 2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, reutilizarea construcțiilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe prevăzute la capitolul "utilizări admise". În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m);
- 
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, etc.) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind mediul;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii:
  - Construcții comerciale: comerț nealimentar, alimentar, alimentație publică mică, servicii dimensionate la nivel de atelier;
  - Construcții de sănătate: dispensar rural, cabinet veterinar, farmacie;
  - Construcții de învățământ: creșe, grădinițe, școli;
  - Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, scuaruri;
  - Construcții de turism: pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane;
  - Construcții pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară – lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora, producție nealimentară – prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții – țesături, ceramică, împletituri, manufacturi);
- **Cu respectarea următoarelor condiții:**
  - suprafața desfășurată a construcțiilor care adăpostesc funcțiunile complementare să nu depășească 250,0 mp, cu excepția construcțiilor de sănătate și a celor de învățământ care vor fi dimensionate conform normelor specifice în vigoare;

- suprafața depozitelor necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafața desfășurată mai mare de 50,0 mp;
- să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
- să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Construcțiile sau părțile de construcții existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „**Condiții de acces și circulație**” și a „**Caracteristici ale parcelelor**”.

### 2.3. Utilizări interzise

- Ansambluri de case de vacanță cu mai mult de 2 unități locative; Locuințe semicolective și colective;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”; Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.); Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, stații de betoane); Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei, dacă produc disconfort; Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective; Depozite de hidrocarburi, Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice

sau de pe parcelele adiacente;

- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia caselor de vacanță cu specific local și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
  - față de liziera pădurii minim 25,0 m;
  - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0\*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0\*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0\*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51,0 m - \* distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
  - față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m;

#### 3.1 Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000,0 mp pentru o gospodărie cu o unitate locativă, 1.500,0 mp pentru o gospodărie cu două unități locative și minim 1.000,0 mp pentru restul funcțiunilor;
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri în cadrul parcelarului existent și de minim 15,0 m în zonele noi constituite;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; 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 igiena și de protecție a mediului;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:
  - Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 m;
  - Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;
- În toate cazurile aliniamentul existent se va evidenția prin intermediul unui plan de situație pe care vor fi marcate parcela studiată și minim o parcelă pe ambele laturi laterale ale acesteia; În cazul în care parcele vecine sunt libere de construcții se consideră zonă nou constituită și se aplica alinierea de mai jos:
  - Aliniere la 13,0 m din axul drumului național;
  - Aliniere la 12,0 m din axul drumului județean;
  - Aliniere la 10,0 m din axul drumului comunal;
  - Aliniere la 8,0 m în cazul altor drumuri;
  - În toate cazurile se va obține avizului administratorului drumului;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținând-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul parcelelor cu un front de maxim 15,0 m și nu mai puțin de 5,0 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15,0 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară; În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Construcțiile care au latura lungă paralelă cu aliniamentul vor fi dispuse la o limita de 0,6 m față de ambele laturi ale parcelei sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor prin alipire la calcan;
- În cazul parcelelor care se învecinează, la limita posterioară, cu extravilanul se va asigura o retragere de minim 5,0 m față de această limită.

### 3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform tipologiei existente; Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt; Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare; Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim 5,0 m între ele; Prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite; Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici;

- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

### 3.5. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Minimul de locuri de parcare este de un loc; În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiționări" necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de:
  - un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare la fiecare 100,0 mp suprafață desfășurată în cazul servicii dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete.
  - un loc de parcare pentru microbuz, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de

parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

- Regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
  - Demisol + Parter + Etaj (D+P+E) sau Subsol + Parter + Etaj (S+P+E) și eventual mansardă
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m;
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, este obligatorie păstrarea elementelor constructive identificate ca valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeași esență, pentru a nu interveni și a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn și/sau metal pentru prinderi/ legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și a utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare, telecomunicații, TV pe fațadele vizibile din spațiul public.
- Volumetria: - Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public; Volumetria va asigura continuitatea

peisajului stradal.

- Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Panta acoperișului va fi între 35-60°, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Nu se acceptă lucarne în două ape. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Streașina va avea o pазie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă, Se realizarea frontonului decorat cu elemente de lemn, specific zonei.
- Fațadele:
  - Raportul plin – gol pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei.
  - Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliester, iar la intervențiile pe construcțiile existente care prezintă asemenea elemente ele vor fi eliminate; Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau alte materiale similare; Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
    - Ornamente pe fațadă - La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștrii, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice; În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general; Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei; Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
    - Cromatică - Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali; Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.); Materiale lăsate aparente precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
    - Tâmplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc o impun, se va utiliza tâmplărie metalică; Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, sporuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn

deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice, iar cea din PVC sau metalică se va înlocui cu tâmplărie de lemn; Culoarele admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare; Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația; Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.). Antenele CATV se vor integra cât mai armonios în peisaj.

- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1.000,0 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,0 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului

va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea reglementului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare **subterană** până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- **Salubritate** - Gospodăria va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie; Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați minimul

fiind de trei la 1000 mp.

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- *Pavimentele exterioare* se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor .

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim:

20 % - pentru funcțiuni de sănătate sau învățământ

15 % - pentru locuințe și restul funcțiunilor

### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim:

0,4 - pentru funcțiuni de sănătate sau învățământ

0,3 - pentru locuințe și restul funcțiunilor

(nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran)

## 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu este cazul.

## ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE - UID

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate cu activități productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

- **UID** - Zona unităților industriale și de depozitare

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- 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, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În

zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;

- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării poștelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (unități cu capacitate mică/medie de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.) care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită, față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spații administrative, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), stații de epurare a apelor uzate/apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de perimetre protejate ;
- Construcții necesare funcțiunii, platformele și spațiile de depozitare utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de perimetre protejate ;
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare aferente funcțiunii de baza și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

### 2. 2. Utilizări admise cu condiții

- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
  - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
  - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, inclusiv studiu de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Locuințe de serviciu cu condiția ca acestea să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale de servicii și să fie destinate exclusiv angajaților;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
  - construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane

sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor și vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Construcțiile existente au obligația conformării la cerințele de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară;
- Parcelarea terenurilor cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și a „Caracteristici ale parcelelor”.

### 2.3. Utilizări interzise

- Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole, construcții industriale și alte tipuri de construcții care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora precum și orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Locuințe de orice tip cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la pct. 2.2.

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică funcțiunii și vor respecta atât prevederile Codului Civil, cât și legislația specifică aplicabilă funcțiunii. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1500 mp ;
  - frontul la stradă să fie de minim 20 metri ;
  - să aibă forma regulată.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție;

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

### **3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Se va respecta o retragere minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,0 m față de locuințe;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

### **3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Construcțiile noi se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 5,0 m dar nu mai puțin de 15,0 m în cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m;

### **3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare;

### **3.5. Condiții de acces și circulații**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situată tot în zona agricolă sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe;
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 10 metri;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie.

Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare la 500 mp suprafață desfășurată a construcțiilor; Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje și platforme de încărcare/descărcare; Necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale în vigoare;
- Se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m. Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele locuințelor.

### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv; Fac excepție coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspect exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- **Acoperișurile** vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri

cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

- **Cromatică** - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, respectiv sănătatea populației este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare. 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.
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existent - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică.
- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de

brășament prin contorul de brășament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de brășament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de brășament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de brășament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Brășamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de brășament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a brășamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- **Apele pluviale** - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- **Energie electrică** - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- **Instalații și echipamente** - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

### 3.10. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi

și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil

- Latura parcelei care se învecinează cu un drum de importanță județeană, comunală, locală va fi obligatoriu plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim un pom la 10 metri liniari.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Împrejmuirile vor fi de tip opac sau transparent dublate de gard viu, adaptate rolului funcțional și încadrate în specificul arhitectural rural; Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat; Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii; Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.);
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiel, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionale; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare a terenului

POT maxim: 65 %

### 4.2. Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim: 13

Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 12 (mc / mp teren)

## 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu este cazul.

## ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI DE SILVICULTURĂ – UA

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată unor funcțiunilor agrozootehnice și de silvicultură, exploatații și ferme agricole, servicii și construcții destinate acestora, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare rurală, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles rural. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.
- 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, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe

(creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării poștelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, , anterior autorizării.

## 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- construcții cu funcțiune industrială, nepoluante (unități cu capacitate mică/medie de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.) care asigură distanțele minime de

protecție sanitară stabilită , față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea acestora, spații administrative, platformele și spațiile de depozitare a garaje pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, spații pentru cazare (locuințe de serviciu și/sau intervenție), stații de epurare a apelor uzate/apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de perimetre protejate ;

- exploatații și ferme agricole, încadrate ca exploatații specializate - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate) cu condiția respectării normelor de sănătate și sanitar-veterinar, în vigoare;
- construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilită , față de locuințe și alte perimetre protejate, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru animale, mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. ș.a.), platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de perimetre protejate ;
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, necesare desfășurării activității de bază, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public,

## 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Autorizarea construcțiilor noi se face în următoarele condiții:
  - să nu producă poluare de orice tip (inclusiv acustică) peste normele admise;
  - să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, mediu;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali. Construcțiile existente au obligația conformării la cerințele de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară;

## 2.3. Utilizări interzise

- Exploatații și ferme agricole, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole, construcții industriale și alte tipuri de construcții care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora precum și orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică funcțiunii și vor respecta atât prevederile Codului Civil, cât și legislația specifică aplicabilă funcțiunii. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1.000 mp
  - frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafața de minim 2.500 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public;
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat;
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție;
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.

#### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va respecta o retragere de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 15,0 m față de locuințe;
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

#### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 5,0 m dar nu mai puțin de 15,0 m în cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate

limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

- În funcție de tipologia existentă, construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

### **3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, sanitar-veterinare și stingerea incendiilor, în vigoare;
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

### **3.5. Condiții de acces și circulații**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele situată tot în zona agricolă sau pe extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate.

### **3.6. Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim, un loc de parcare pentru autovehicule; Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje și platforme de încărcare/descărcare;
- Se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- În spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

### **3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor**

- Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole regimul de înălțime admis este:
  - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

- Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv;; Fac excepție coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspect exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- **Acoperișurile** vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Cromatica** - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus sunt acceptate modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului, respectiv sănătatea populației este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu normele în vigoare. 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.
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existent - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor; Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică;
- Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelilor edilitare se execută în

varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- **Apele pluviale** - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;
- **Energie electrică** - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- **Instalații și echipamente** - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

### 3.10. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei; Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădina de față în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil
- Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per parcelă;

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Împrejmuirile vor fi de tip opac sau transparent dublate de gard viu, adaptate rolului funcțional și încadrate în specificul arhitectural rural;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionale; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

---

#### **4. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **4.1. Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim: 65 %

##### **4.2. Coeficientul de utilizare a terenului**

CUT maxim: 1,3

#### **5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE**

Nu este cazul.

## ZONE VERZI - SPAȚI VERZI PUBLICE AMENAJATE – SV1

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zone verzi destinate agrementului.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție se corelează în permanență cu modificările legislative.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajarea de locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri și dotări sportive (terenuri de sport, construcții destinate activităților sportive), plantații, mobilier urban, amenajări peisajere,
- Amenajări de zone de promenadă și recreere în zona perimetrelor de protecție a apelor
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public;
- Alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde
- Oglinzi de apă; Pavilioane cu activități flexibile; Lucrări de artă în aer liber;

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi/zonelor de agrement cu condiția ca Suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească o Suprafața construită desfășurată de 60 mp.
- În zona perimetrelor de protecția apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de

transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.

- stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

### 2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei; Orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale; Gropi de gunoi; Puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile; Exploatații agricole și altele asemenea; Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române.
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene..
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:

- față de liziera pădurii minim 25,0 m;
- o față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0\*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0\*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0\*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51,0 m - \*distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate.
- o față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m.

### 3.1. Caracteristicile ale parcelelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcelarul existent.
- Parcela minimă amenajată ca zonă verde va avea o suprafață de cel puțin 1.000,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 metri.
- Se vor trata obligatoriu următoarele teme, cu adaptarea specifică situației:
  - plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
  - locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
  - spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren
- Organizarea spațiilor de joacă și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere dispunerea de terenuri de joc pentru grupele:
  - I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;
  - II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;
  - III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;
  - IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive

### 3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 2,0 m;
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de 13,0 m din axul drumului național, 12,0 m din axul drumului județean, de 10,0 m din axul drumului comunal și de 8,0 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public

### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 60 de cm, 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 în cazul parcelelor cu un front de maxim 15 m și nu mai puțin de 5 m în cazul parcelelor cu un front mai mare de 15 m inclusiv, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

### 3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se vor stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile: în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

### 3.6. Staționarea autovehiculelor

---

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.

### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

---

- Regimul de înălțime admis este:
- Demisol + Parter (D+P);
- Subsol + Parter (S+P);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m;
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens este obligatorie studierea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor. • **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Mobilierul urban și mobilierul din locurile de joacă va fi de factură modernă sau vernaculară;
- Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înerbate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifice.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2x0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Spațiile publice - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.
- Este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin;
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate;
- **Salubritate** - Va fi prevăzut un spațiu destinat (preferabil subteran) destinat colectării deșeurilor menajere; Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Conform studiilor de specialitate avizate ; Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei;

- 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. Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- **Pavimente exterioare** - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înnierbate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

### 3.11. Împrejmuiri

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu);
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

## 4. POSIBILITĂȚI DE UTILIZARE A TERENURILOR

### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 10% - pentru construcții

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

### 4.2. Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim = 0.1 - pentru construcții

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

## 5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

Nu este cazul.

## ZONE VERZI – PERDELE DE PROTECȚIE - SV2

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă destinată apelor curgătoare și spațiilor verzi de protecție a cursurilor de apă.

#### 1.1. Condiționări generale

- Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza prevederilor legale în vigoare la data redactării prezentului regulament. Zona este delimitată în PUG cu prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și comună, prevăzut de O.U. 11/2007, Art. 2, cu 100% din suprafață. Utilizarea Zonă verde de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție se corelează în permanență cu modificările legislative.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor

specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.

- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conf. Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Riveranii cursurilor de apă sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
  - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
  - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
  - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
  - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Amenajări de zone de promenadă și recreere în zona perimetrelor de protecție a apelor dotate cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, mobilier urban, edicule componente ale amenajării, ș.a. inclusiv sisteme de alei pietonale/velo;
- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;

- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare.
- Toate lucrările, amenajările se vor realiza cu avizul conform al administratorului cursului de apă
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement; lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare; traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.; amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă; construcții și instalații hidrometrice, pre-cum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă.

### 2.3. Utilizări interzise

- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă.
- Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel, evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor;
- Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor, fără autorizație de construire;
- Depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare..

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Caracteristicile ale parcelelor

- Nu este cazul

---

### 3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

---

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

### 3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

---

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

### 3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

---

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Zonele de protecția a cursurilor de apă vor avea amenajate accese publice. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

### 3.6. Staționarea autovehiculelor

---

- Staționarea autovehiculelor este interzisă; Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Se admit realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete la fiecare amplasate în vecinătatea zonelor de odihnă, spațiilor de joacă;
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m, în exteriorul zonei.

### 3.7. Înălțimea maximă a clădirilor

---

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

### 3.8. Aspectul exterior al clădirilor

---

- Autorizarea executării amenajărilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- Mobilierul urban și mobilierul din locurile de joacă va fi de factură modernă;
- **Pavimente exterioare:** Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de

construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se va evita folosirea plăcărilor din dale de ciment, a aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase, spațiul fiind îngust într-o gospodărie tradițională. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- 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. Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- **Pavimentele exterioare** se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau îniebrite; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culoarele

folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

### **3.11. Împrejmuiri**

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu);
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

## **4. POSIBILITĂȚI DE UTILIZARE A TERENURILOR**

### **4.1. Procentul de ocupare al terenului**

POT maxim = 10 %

### **4.2. Coeficientul de ocupare al terenului**

CUT maxim = 0.1

## **5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE**

Nu este cazul.

## ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ – GC

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cuprinde cimitirele de pe teritoriul comunei și funcțiunilor aferente (capele, lăcașe de cult, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor).

#### 1.1. Condiționări generale

- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cat și prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
  - o se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați , cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform

reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Lucrări funerare supraterane (însemne, bordurile, împrejmuirile, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (criptele pentru locuri de înhumare), ș.a. asimilate acestora; Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;
- Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, sanitare, spații tehnice, ș.a), sală de ceremonii funerare (capelă mortuară, mausoleu), realizarea de zone verzi, parcelarea, împrejmuirea și dotări aferente cimitirului;
- Amenajarea de drumuri interioare și alei;
- Platformă de compostare a materialelor vegetale;

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Opere comemorative de război (edificii, monumentele de artă, plăci și altare comemorative, troițe, cruci,

cenotafuri sau orice alte construcții ori lucrări, astfel cum sunt definite aceste opere la art. 5 din Legea nr. 379/2003, cu modificările ulterioare), cu condiția avizării de către Ministerul Culturii și Cultelor;

- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- Clădirile sau părțile de clădirile existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### 2.3. Utilizări interzise

- În cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare, fără avizul prealabil al avizul favorabil al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură a județului Cluj;
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente;
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între 7,5 și 10 mp. Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 1.000 mp.

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism.
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament. Între morminte și gardul cimitirului (aliniament) se va asigura o zonă liberă de 3 m.
- În zonele noi constituite se va respecta o aliniere de minim 13 m din axul drumului național, de minim 12 m din axul drumului județean, de minim 10 m din axul drumului comunal și de minim 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism.
- Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, dublat de o perdea de arbori pe toate laturile. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

---

- Construcțiile existente vor putea fi extinse, reconvertite, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Accesele existente se conservă și vor fi amenajate pentru a corespunde cerințelor de accesibilitate specifice persoanelor cu dizabilități. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,0 metri, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil peste maxim o parcelă;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Drumuri interioare și aleile pietonale vor fi dublate de spații verzi, arbuști, copaci;
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

---

- Accesul în incinta cimitirelor a autovehiculelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și exploatare.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de minim cinci locuri de parcare și cinci locuri de parcare pentru biciclete și se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

---

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Demisol + Parter
  - Subsol + Parter
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,5 m,
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției; Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate;

- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În acest sens este obligatorie utilizarea studiului istoric, ghidurilor de arhitectură pentru mediul rural, studiilor privind specificul local și integrarea în peisajul rural precum și a altor studii/cercetări în domeniu; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal.
- **Fațadele** - Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural sau modern fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine acesteia.
- **Pavimente exterioare:** Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se va evita folosirea placărilor din dale de ciment, a aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase, spațiul fiind îngust într-o gospodărie tradițională. Se va evita orice compus ce conține ciment de Portland și asfalt sau rășini sintetice. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele pentru autovehicule și aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau se va masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare, pompe funerare. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici. Toate materialele folosite se vor trata în consecință și se va urmări îngrijirea lor periodică.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor/funcționării cimitirului este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora/acestui la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică; Pentru gestionarea apelor pluviale cimitirul va fi

echipat cu sisteme de colectare a acestora prin prevederea unor bazine subterane pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la întreținerea spațiilor verzi (irigații);

- **Energie electrică** - Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;
- **Salubritate** - Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor dotat cu pubele, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

### 3.10. Spații verzi

- Pentru plantarea cimitirelor se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați; Perimetral, zona de 3,0 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- **Pavimente exterioare** - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejuririlor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.); Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim: 15% - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

### 4.2. Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim: 0,5 - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

## ZONĂ AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE – TE

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde suprafețele destinate construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnico-edilitare de pe teritoriul comunei.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

#### 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum

și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

- În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de obiectivele și perimetre protejate respectiv 50 m față de locuințe sau Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite 150 m;
- Instalații de îmbunătățire a calității apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie, ș.a.), stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție, ș.a. asemenea;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Funcțiunile, construcțiile, instalațiile și lucrările enumerate sunt permise cu condițiile și limitările descrise mai jos.
- Stațiile de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), și/sau stațiile de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite care nu asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite față de obiectivele și perimetre protejate, vor putea fi amplasate doar dacă este posibilă diminuarea zonei de protecției sanitare .
- Rețelele de apă potabilă nu se vor intersecta cu rețelele de canalizare fiind interzisă amplasarea în același perimetru a ambelor rețele;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

### 2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări
- În zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare, de folosința sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către

deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
  - utilizării substanțelor fitosanitare;
  - irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
  - amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
  - pășunatului și însilozării nutrețurilor;
  - amplasării de sere și de iazuri piscicole.
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei. Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.
  - În zona de protecție sanitară cu regim de restricție este interzisă, amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri; vidanajarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere; infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire; efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatarea de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului; executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi; campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție; spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei; transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.
  - Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.
  - Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, apelor, mediului, agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se va respecta următoarele retrageri:
  - față de liziera pădurii minim 25,0 m;
  - față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,0 m (2,0\*m) dacă lățimea albiei minore este sub 10,0 m, minim 15,0 m (3,0\*m) dacă lățimea albiei minore este între 15,0-50,0 m, minim 20,0 m (5,0\*m) dacă lățimea albiei minore este peste 51,0 m - \* distanțele reduse aplicabile doar în cazul cursurilor de apă regularizate. față de diguri minim 4,0 m; față de lacuri 5,0 m.

#### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente; Pentru

obiectivele noi se va asigura o parcelă care să asigure zona de protecție sanitară cu regim sever necesară.

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

---

- Construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,0 m, cu condiția respectării unei retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

---

- Construcțiile noi se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară cu minim 3,0 m.

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

---

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Accesele existente se conservă; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

---

- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300,0 m. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurii.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

---

- Regimul de înălțime maxim admis este:
  - Demisol + Parter (D+P);
  - Subsol + Parter (S+P);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4,5 m; Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct; Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

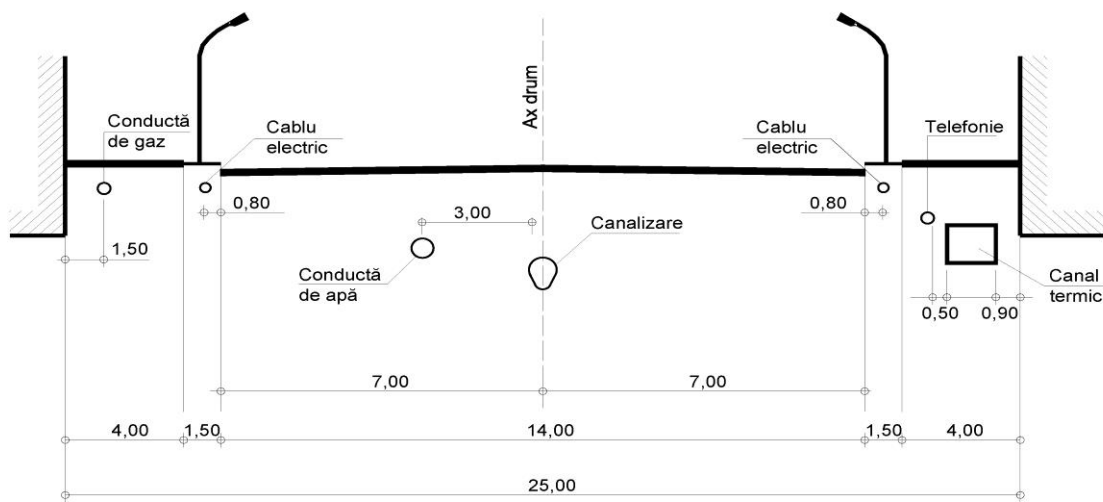
- Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri; În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- **Volumetria** construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. Construcțiile vizibile din spațiul public vor fi tratate corespunzător pentru a nu conduce la deteriorarea peisajului specific rural.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- 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.
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică;
- *Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*
- **Energie electrică** - racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice

standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea caburilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică;

- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.



**AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI  
A REȚELELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ**

### 3.10. Spații verzi

- Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetației specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați; Perimetral, zona de 3,0 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru amplasarea de construcții.
- **Pavimentele exterioare** se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice

fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se va impune realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei sau utilizarea trotuarelor permeabile; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

### 3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcasele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Pot fi exceptate de la împrejmuire și acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcasele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim:

- 60% - pentru construcții supra/subterane

### 4.2. Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim:

- 0,6 - pentru construcții supra/subterane

## ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE – CĂI RUTIERE / PIETONALE

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zona destinată atât drumurilor ca și căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor, cât și infrastructurii tehnico-edilitate (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.). Zona drumurilor publice este compusă din ampriză, zonele de siguranță și zonele de protecție. Fac parte integrantă din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție, precum și clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitate, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, , anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranța și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, comunicații, gaze naturale, termoficare, canalizare menajeră și/sau pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
- stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- construcțiilor și panourilor publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- Deținătorii de construcții sau de instalații amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației.

### 2.3. Utilizări interzise

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă.
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu este cazul.

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Amplasarea refugiilor/stațiilor pentru mijloacele de transport în comun se va face în exteriorul zonei carosabile.

---

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

---

- Nu este cazul.

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

---

- Nu este cazul.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, ;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza cu avizului administratorului drumului;
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile:
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesese la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații; Nodurile/intersecțiile cu drumurile de rang inferior vor fi amenajate pe o distanță de minim 25 m din axul drumului.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

---

- Drumurile naționale/județene/comunale vor fi prevăzute cu stații amenajate în afara fluxului circulației, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitară și amenajarea acestora va fi realizată de așa natură încât să nu conducă la deprecierea valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau sa intre în contradicție cu aspectul general al zonei. Amplasarea stațiilor pentru aceste mijloace se stabilește de administratorul drumului împreună cu Poliția rutieră, oficiile rutiere județene și cu deținătorii vehiculelor de transport în comun.
- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul drumurilor publice; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, cu avizului administratorului drumului; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la maxim 300 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de

parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

- Drumurile județene vor fi prevăzute cu platforme de odihnă. Se propune realizarea unor platforme dedicate pentru stațiile de încărcare automobile electrice.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Nu este cazul. Pentru stațiile destinate mijloacelor de transport în comun, regimul de înălțime va fi parter. Totemurile nu vor depăși o înălțime de 10,0 – 12,0 m.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile arhitecturale recunoscute, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; *Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc*; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără

a stânjeni în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. *Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- **Salubritate** - Platformele de staționare/repaus vor fi prevăzute cu pubele; În zonele cu atracție turistică pubelele vor fi amplasate în soluție subterană; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

---

- Drumurile publice vor fi prevăzute cu perdele verzi; Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Planul de situație va cuprinde amenajarea exterioară propusă cu indicarea speciilor și a numărului de arbori și pomi plantați.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

### 3.11. Împrejmuiri

---

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea adiacentă căilor de comunicație se vor conforma prevederilor regulamentului specific; Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Înălțimea împrejmuirilor vor fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație înaltă sau medie.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

---

POT maxim – nu este cazul

### 4.2. Coeficientul de ocupare al terenului

---

CUT maxim – nu este cazul

## ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE – CĂI FERROVIARE

### 1. CARACTERUL ZONEI

- Zona destinată căilor feroviare, cât și infrastructurii tehnico-edilitate (rețele de apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, energie electrică, ș.a.). Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.  
Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

#### 1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitate, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise

de administratorul drumului.

- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice,;
- În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

## 1.2. Servituți

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării.

## 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări admise

- Amenajări și lucrărilor tehnico-edilitare, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public;
- Modernizarea căilor ferate va trata toată zona căii respective aflată în proprietatea publică.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții

- Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CNCFR/SRCF,
- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

---

### 2.3. Utilizări interzise

---

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă.
- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase. Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Caracteristici ale parcelelor

---

- Nu este cazul.

### 3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

---

- Amplasarea refugiilor/stațiilor pentru mijloacele de transport în comun se va face în exteriorul zonei carosabile.

### 3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

---

- Nu este cazul.

### 3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

---

- Nu este cazul.

### 3.5. Condiții de acces și circulații

---

- Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.
- Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului.
- Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

- Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

### 3.6. Staționarea vehiculelor

---

- Nu este cazul.

### 3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

---

- Nu este cazul.

### 3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

---

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile arhitecturale recunoscute, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele** - Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespacifică. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta modificări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;
- **Spațiile publice** - intervențiile pe domeniul public vor trata integral Suprafața public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate - realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

### 3.9. Condiții de echipare edilitară

---

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială** - Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră; În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; *Este interzisă*

*realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânji în vreun fel circulația publică; Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin; Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.*

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale** - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică; Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate; Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;
- **Salubritate** - Platformele de staționare/repaus vor fi prevăzute cu pubele; În zonele cu atracție turistică pubelele vor fi amplasate în soluție subterană; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate; Depozitarea gunoiului de grajd se va realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Realizarea rețelele edilitare** - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute 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; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor

tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

### 3.10. Spații verzi

- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

### 3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirea adiacentă căilor de comunicație se vor conforma prevederilor regulamentului specific; Împrejmuirile parcelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate; Împrejmuirea spre spațiul public va fi obligatoriu prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.
- Înălțimea împrejmuirilor vor fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație înaltă sau medie.

## 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 4.1. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim – nu este cazul

### 4.2. Coeficientul de ocupare al terenului

CUT maxim – nu este cazul

## ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - S

### 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de Postul de Poliție comunal, la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

#### 1.1. Condiționări generale

Autorizarea construcțiilor se va putea face în condițiile stabilite prin reglementările specifice (Ordinul comun al MLPAT, MapN, MI, MJ, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar și Ordinul comun al MLPAT, MI, MapN, SRI nr. 3422/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor..

#### 1.2. Servituți

Administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;

### 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### 2.1. Utilizări admise

Unități cu destinație specială – activități cu caracter militar specific instituțiilor cu profil militar: poliție, jandarmerie, protecție civilă, pompieri, servicii de informații. Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 22/2/21.02.2018

#### 2.2. Utilizări admise cu condiții

Funcțiuni complementare cu condiția obținerii respectării condițiilor stabilite prin reglementările specifice (Ordinul comun al MLPAT, MapN, MI, MJ, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar și Ordinul comun al MLPAT, MI, MapN, SRI nr. 3422/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

#### 2.3. Utilizări interzise

Orice alte utilizări care nu se încadrează în specificul militar.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile

prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

---

### **3.1. Caracteristici ale parcelelor**

Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente;

---

### **3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Se conservă aliniamentul existent

---

### **3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Nu este cazul.

---

### **3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Nu este cazul.

---

### **3.5. Condiții de acces și circulații**

Nu este cazul.

---

### **3.6. Staționarea vehiculelor**

Nu este cazul.

---

### **3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor**

Regimul de înălțime admis este:

Demisol + Parter + Etaj (D+P+E)

Subsol + Parter + Etaj (S+P+E)

---

### **3.8. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;

---

### **3.9. Condiții de echipare edilitară**

Nu este cazul.

---

### **3.10. Spații verzi**

Nu este cazul.

---

### **3.11. Împrejmuiri**

---

Din considerente urbanistice, unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei vor fi împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionate;

Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

## **4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

### **4.1. Procentul de ocupare al terenului**

---

POT maxim de: 50 %

### **4.2. Coeficientul de ocupare al terenului**

---

CUT maxim de: 1,5