

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Moșoiu, nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12 / 4330 /1994

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 440 443

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)

AL COMUNEI

CRIȘENI

JUDEȚUL SĂLAJ

PROIECT NR. 5/2013 și 11/2017

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Moşoiu, nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12 / 4330 /1994

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 440 443

A. FIŞA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII

NUMĂRUL VOLUMULUI

DENUMIREA VOLUMULUI

BENEFICIAR

PROIECTANT GENERAL

PROIECTANT DE SPECIALITATE

NUMĂRUL DE ORDINE AL

DOCUMENTAŢIEI

DATA PREDĂRII

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC
GENERAL (P.U.G.) AL COMUNEI CRIŞENI,
JUDEŢUL SĂLAJ**

II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COMUNA CRIŞENI, JUDEŢUL SĂLAJ

S.C. BLACK-LINE S.R.L.

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

5/2013 și 11/2017

2019

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Moșoiu, nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12 / 4330 /1994

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 440 443

B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BACK-LINE S.R.L.

ADMINISTRATOR: ing. Dumitru Sabău

ȘEF PROIECT: ing. Dumitru Sabău

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

DIRECTOR: arh. Teodor Raiciu

PROIECTANT: arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron

Elaboratori studii de fundamentare:

Studiu istorico-urbanistic – SC. ART PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. Doina Nejur

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Moșoiu, nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12 / 4330 /1994

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 440 443

C. CUPRINS

A. FIȘA PROIECTULUI.....	2
B. LISTA SEMNĂTURILOR.....	3
C. CUPRINS.....	4
D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA CRIȘENI.....	6
CAPITOLUL I:Dispoziții generale.....	6
Articolul 1:Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al comunei Crișeni.....	6
Articolul 2:Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.....	7
Articolul 3:Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.....	10
Articolul 4:Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului	11
Articolul 5:Situații în care se pot admite derogări de la Regulament.....	11
CAPITOLUL II:Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	12
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	12
Articolul 1:Prevederi generale.....	12
Articolul 2:Terenuri agricole din extravilan.....	12
Articolul 3:Terenuri agricole din intravilan.....	12
Articolul 4:Suprafețe împădurite.....	12
Articolul 5:Resursele subsolului.....	12
Articolul 6:Resurse de apă și platforme meteorologice.....	13
Articolul 7:Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	13
Articolul 8:Zone construite protejate.....	13
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.....	22
Articolul 9:Expunerea la riscuri naturale.....	22
Articolul 10:Expunerea la riscuri tehnologice.....	22
Articolul 11:Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	23
Articolul 12:Asigurarea echipării edilitare.....	24
Reguli generale privitoare la construcții.....	25
Articolul 13:Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice.....	25
Articolul 14:Procentul de ocupare al terenului.....	26
Articolul 15:Lucrări de utilitate publică.....	26
CAPITOLUL III:Condiții de amplasare și conformare a clădirilor.....	27
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	27
Articolul 1:Orientarea față de punctele cardinale.....	27
Articolul 2:Amplasarea față de drumuri publice.....	27
Articolul 3:Amplasarea față de căi ferate.....	27
Articolul 4:Amplasarea față de aliniament.....	28
Articolul 5:Amplasarea în interiorul parcelei.....	28
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	29
Articolul 6:Parcelarea.....	29
Articolul 7:Înălțimea construcțiilor.....	29
Articolul 8:Aspectul exterior al clădirilor.....	29
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	29
Articolul 9:Accese carosabile.....	29
Articolul 10:Accese pietonale și piste pentru bicicliști.....	29
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.....	30
Articolul 11:Parcaje.....	30
Articolul 12:Spații verzi și plantate.....	30
Articolul 13:Împrejmuiri.....	30

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Moșoiu, nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12 / 4330 /1994

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 440 443

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	30
Articolul 14:Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor.....	30
Articolul 15:Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	31
Articolul 16:Realizarea de rețele edilitare.....	31
Articolul 17:Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	31
CAPITOLUL IV:Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii.....	32
Articolul 1:Intrarea în vigoare.....	32
Articolul 2:Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	32
CAPITOLUL V:Zonificare funcțională.....	33
PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	33
ZPMI_C - Zona de protecție a monumentelor istorice Crișeni.....	33
ZPMI_CR - Zona de protecție a monumentelor istorice Cristur-Crișeni.....	41
ZCP_C - Zona construită protejată Crișeni.....	49
ZCP_G - Zona construită protejată Gârceiu.....	55
C - Zona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public.....	63
Cd - Zona centrală cu regim de construire de tip urban.....	68
Lr - Zona locuire rurală și alte funcțiuni complementare.....	72
Lr_C - Zona dezvoltare locuire și funcțiuni complementare Crișeni.....	77
Lr_G - Zona locuire rurală reglementată prin PUZ Gârceiu.....	81
Lr_cv - Zona locuire rurală case de vacanță.....	87
Pi - Zona unități economice industriale	91
Pi_PUZ_C - Zona unități economice industriale	94
Pa_liv - Zona unități economice cu caracter agricol (livezi).....	97
Va - Zona verde cu rol de agrement.....	100
Va_st - Zona verde cu rol de agrement Ștrand Crișeni.....	103
Vp - Zona verde cu rol de protecție.....	106
Gc - Zona gospodărie comunală.....	109
Gc_D - Zona gospodărie comunală - rampă de gunoi spre dezafectare.....	112
E - Zona tehnico-edilitară.....	114
Anexa - coordonate zone de protecție monumente istorice și situri arheologice.....	117

Întocmit,
arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron

S.C. EDITA PROIECTARE EDITARE S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Moșoiu, nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12 / 4330 /1994

Email : darh.edita.arhitectura@gmail.com Tel: 0264 440 443

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU COMUNA CRIȘENI

CAPITOLUL I: DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1: Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al comunei Crișeni

- (1.1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Crișeni însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 (republicată și completată).
- (1.2) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în comuna Crișeni, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (1.3) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Crișeni este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local al comunei Crișeni, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare).
- (1.4) Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism pot fi detaliate sau completate prin Planuri Urbanistice Zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- (1.5) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2: Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

(2.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al comunei Crișeni este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar *actualizată și modificată prin OUG 1/1998, Legea 54/1998, OUG 102/2001, Legea 545/2001, Legea 247/2005, Legea 358/2005, OUG 209/2005, Legea 341/2006, Legea 47/2007, Legea 340/2007, Legea 67/2010, Legea 71/2010, Legea 158/2010, Legea 71/2011, OUG 81/2011, Legea 76/2012, Legea 187/2012 OUG 34/2013, Legea 165/2013, Legea 38/2015, Legea 186/2017, Legea 231/2018.*
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, *actualizată și modificată prin OUG 122/2004, Legea 52/2006, Legea 376/2006, Legea 117/2007, Legea 101/2008, OUG 214/2008, OUG 228/2008, Legea 261/2009, OG 6/2010, OUG 85/2011, Legea 269/2011, OUG 121/2011, Legea 133/2012, Legea 154/2012, Legea 187/2012, Legea 81/2013, Legea 255/2013, OUG 22/2014, Legea 82/2014, OUG 41/2015, OUG 7/2016, Legea 53/2016, Legea 148/2016, Legea 159/2016, OUG 83/2016, OUG 100/2016, Legea 86/2017, OUG 40/2017, Legea 147/2017.*
- Ordinul nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991 *actualizată și modificată prin OG 62/1998, OG37/2000, OG 176/2000, OG 1943/2001.*
- HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
- Legea apelor nr. 107/1996 *actualizată și modificată prin HG 83/1997, HG 948/1999, Legea 192/2001, OUG 107/2002, Legea 310/2004, Legea 112/2006, OUG 12/2007, OUG 130/2007, OUG 3/2010, OUG 64/2011, OUG 71/2011, OUG 69/2013, Legea 187/2012, Legea 153/2014, Legea 196/2015, HG 570/2016, OUG 94/2016, OUG 78/2017.*
- Legea locuinței nr. 114/1996 *actualizată și modificată prin OUG 44/1998, Legea 145/1999, OUG 127/1999, OG 73/1999, OUG 17/2000, OUG 22/2000, OUG 98/2000, OUG 295/2000, OG 76/2001, Decizia 100/2002, Decizia 163/2002, Decizia 337/2002, Decizia 20/2003, Decizia 83/2005, OUG 42/2005, Decizia 191/2005, Decizia 271/2005, Decizia 527/2005, Decizia 482/2005, Decizia 653/2005, Decizia 67/2006, Decizia 126/2006, Legea 62/2006, Decizia 267/2006, Decizia 300/2006, Legea 230/2007, OUG 57/2008, OUG 210/2008, Legea 310/2009, Legea 170/2010, Legea 71/2011, Codul fiscal din 2015, Legea 143/2017.*
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor *actualizată și modificată prin OG 132/2000, OUG 295/2000, OG 79/2001, Ordinul 1959/2002, OG 26/2003, OUG 84/2003, Decizia 10/2005, OG 21/2005, OG 38/2006, Legea 130/2007, OG 7/2010, OUG 8/2011, OG 5/2011, OUG 96/2012, OUG 86/2014, Legea 198/2015, OUG 55/2016, Legea 259/2017, Legea 154/2018.*
- Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice.
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române *actualizată și modificată prin Legea 155/2005, OUG 111/2005, OUG 92/2006, Legea 46/2007, OUG 62/2009, OUG 21/2011, OUG 55/2011, Legea 71/2011, OUG 10/2012, Legea 187/2012, Legea 188/2012, OUG 8/2016, OUG 83/2016.*
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate *actualizată și modificată prin OUG 49/2016.*
- Legea 215/2001 - Legea administrației publice locale *actualizată și modificată prin OU 74/2001, Legea 216/2002, Legea 161/2003, Legea 141/2004, Legea 340/2004, Legea 393/2004, Legea 286/2006, OUG 20/2008, Legea 35/2008, OUG 66/2008, Legea 131/2008, OUG 135/2009, Legea 375/2009, Legea 59/2010, Legea 264/2011, Legea 13/2012, Legea 74/2012, Legea 133/2012, Legea 76/2012, Legea 20/2014, OUG 18/2014, OUG 68/2014, Legea 115/2015, OUG 14/2015,*

Legea 119/2015, OUG 14/2015, Legea 200/2015, OUG 41/2015, OUG 42/2016, Legea 32/2017, Legea 140/2017, Legea 52/2018.

- *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și modificată prin OG 69/2004, Legea 289/2006, OG 18/2007, OG 27/2008 Legea 168/2007, OG 27/2008, Legea 242/2009, Legea 345/2009, OG 7/2011, OUG 81/2011, Legea 211/2011, OUG 85/2012, Legea 190/2013, Legea 229/2013, OUG 22/2014, Legea 302/2015, Legea 303/2015, Legea 324/2015, OUG 7/2016, OUG 100/2016, Legea 86/2017, OUG 49/2017, OUG 51/2018.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice actualizată și modificată prin OUG 77/2009, Legea 261/2009, Legea 329/2009, OUG 43/2010, oug 12/2011, egea 187/2012, Codul fiscal din 2015, OG 10/2016, Legea 109/2016, Legea 209/2017.*
- HG nr. 525/1996 (republicată în anul 2014) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ).
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe *actualizată și modificată prin HG 1000/2012.*
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului *actualizată și modificată prin Rectificarea privind OUG nr. 195/2006 din 31.01.2006, Legea 265/2006, OUG 57/2007, OUG 195/2005, OUG 164/2008, OUG 71/2011, OUG 58/2012, Legea 187/2012, OUG 9/2016, OU 75/2018.*
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, *actualizată și modificată prin OUG 154/2008, Legea 329/2009, Legea 49/2011, Legea 187/2012, OUG 31/2014, OU 20/2014, Codul Fiscal din 2015, OU 7/2016, Legea 95/2016, OU 13/2018, Legea 148/2018, Legea 158/2018, OU 75/2018.*
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare *actualizată și modificată prin OUG 39/2009, Legea 281/2010, OUG 65/2011, OUG 82/2011, Legea 187/2012, OUG 79/2013, OUG 4/2015, Legea 133/2017, Legea 130/2018.*
- OUG nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismul *actualizată și modificată prin Legea 9/2013, Legea 190/2013, OU 51/2018.*
- Legea nr. 33/1994 (republicată în anul 2015) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Lege nr. 47/2012 - pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților din 25 martie 2012.
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.
- Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației *actualizată și modificată prin HG 741/2016 și prin Ordinul nr. 994/2018.*
- Legea nr. 7/1996 (republicată în anul 2015) privind cadastrul și publicitatea imobiliară *actualizată și modificată prin Rectificarea privind forma republicată a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 720 din 24 septembrie 2015, din 05.11.2015, OUG 57/2015, OUG 35/2016, OUG 98/2016, OUG 90/2017, OU 31/2018, Legea 185/2018.*

- Legea nr. 10/1995 (republicată în anul 2016) privind calitatea în construcții *actualizată și modificată prin OUG 6/2018*.
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei Crișeni include prevederi din următoarele documentații de urbanism:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), secțiunea IV, aprobată prin Legea nr. 351/2001.
- "Studiul zonelor cu risc de inundabilitate din județul SĂLAJ", realizat de Apele Române, filiala Someș-Tisa.
- Studiu Geotehnic, comuna Crișeni, județul Sălaj, întocmit de I.I. Balint Barna.
- Studiu istorico-urbanistic al comunei Crișeni, județul Sălaj, întocmit de S.C. ART PROIECT S.R.L., Zalău.

Articolul 3: Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- (3.1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.
- (3.2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3.3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3.4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prevederilor.
- (3.5) Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construcție se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (3.6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de teren, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (3.7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.
- (3.8) Fac excepție de la prevederile alineatului (3.7) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.
- (3.9) Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și zonele construite protejate care conțin clădiri cu valoare locală, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, intervențiile vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- (3.10) Intravilanul comunei Crișeni este constituit din 3 localități. Acestea sunt reprezentate în planșa 0 "Încadrare în teritoriu" din P.U.G.
- (3.11) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele nr. 2A, 2B, 2C "Reglementări urbanistice - Zonificare" din cadrul P.U.G. al fiecărei localități va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și limitele cadastrale ale parcelor.
- (3.12) Planul urbanistic general are caracter director, strategic, cât și de reglementare la nivelul unității teritoriale-administrative. Planul urbanistic general constituie baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

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

- (4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- (4.2) Consiliul Local urmărește realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale - administrative asigurând respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului în vigoare.
- (4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- (4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a planurilor urbanistice zonale prevăzute prin prezentul P.U.G. și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.
- (4.5) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a comunei și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale comunei și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

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

- (5.1) Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general, în baza Articolului 46, alineatul 5 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (5.2) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
 - a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
 - c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;
 - d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat (conform art. 32 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

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

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

ARTICOLUL 1: PREVEDERI GENERALE

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

ARTICOLUL 2: TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

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

ARTICOLUL 3: TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (3.1) Prin Planul urbanistic general se stabilește intravilanul localităților comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și luând în considerare interesul public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurării accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- (3.2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul la serviciile de utilitate publică.
- (3.3) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor realiza Proiecte Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament.
- (3.4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare.

ARTICOLUL 4: SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

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

ARTICOLUL 5: RESURSELE SUBSOLULUI

- (5.1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (5.2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (5.3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

ARTICOLUL 6: RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

- (6.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (6.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (6.3) Prin Planul urbanistic general se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.

ARTICOLUL 7: ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (7.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc.) depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (7.2) Pe teritoriul comunei Crișeni nu se află zone naturale protejate.
- (7.3) **Suprapuneri ale zonelor naturale protejate cu intravilanul existent al localităților:**
- nu există
- (7.4) **Extinderi ale intravilanului în zone naturale protejate:**
- nu există
- (7.5) **Pentru zonele enumerate la alin. (7.3) și (7.4) se vor respecta în mod obligatoriu reglementările specifice sitului din care fac parte.**

ARTICOLUL 8: ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

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

Nr. hartă	Nr. criteriu	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	97	SJ-I-s-B-04881	Așezare fortificată, zid piatră	sat CRIȘENI; comuna Crișeni	"Măzăriște" la 200 m. N de șoseaua Zalău-Jibou, în dreptul SMA-ului	Neolitic
6	389	SJ-II-m-B-05045	Biserica reformată	sat CRISTUR CRIȘENI; comuna Crișeni	189	Sec. XVI, turn din 1756, transformat la începutul secolului XX
Obiective arheologice repertoriate în RAN						
Cod RAN						
7	140850.02	-	Situl arheologic de la Gârceiu – La Glimele	sat Gârceiu, com. Crișeni	-	Epoca romană, epoca bronzului, Hallstatt

¹ Limitele topografice (Stereo 1970) ale monumentelor istorice clasate, sunt prezentate în Anexă

8	140850.01	-	Daltă neolitică la Gârceiu- Grădina Popii	sat Gârceiu, com. CRIȘENI	-	Neolitic
4	140832.03	-	Situl arheologic de la Crișeni - Satul Nou	sat Crișeni, com. CRIȘENI	-	Epoca bronzului
5	-	-	Situl arheologic de la Crișeni – "La Gozărele"	sat Crișeni, com. CRIȘENI	-	Epoca Bronzului, Evul Mediu
2	140832.02	-	Situl arheologic de la Crișeni – "Orășel";	sat Crișeni, com. CRIȘENI	Terasa a doua neinundabilă a văii Zalăului, malul drept al văii Zalăului, la cca. 20 m N	Epoca romană, Neolitic
3	-		Situl arheologic "Orășel" 6	sat Crișeni, com. CRIȘENI	Pe o terasă în pantă la ieșirea din sat spre Hereclean, pe malul drept al văii Zalăului	Neolitic, Epoca romană

(8.5) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost delimitate și evidențiate ca unități teritoriale de referință următoarele zone, pentru care se instituie statutul de **zonă de protecție monument istoric (ZPMI)**²:

- ZPMI_C Crișeni
- ZPMI_CR Cristur Crișeni

(8.6) Conform Legii 422/2001, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

(8.7) În zonele de protecție a monumentelor istorice (ZPMI), autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament și pe baza avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.

(8.8) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate clădiri valoroase, denumite în continuare **clădiri cu valoare locală**, pentru care se propune regim de protecție, fiind incluse în Zone Construite Protejate:

- În localitatea Crișeni, imobilele de la nr.: 94, 104, 153, 158, 160, 178, 275, 280, Conac nr. 224, f.n., f.n.;
- În localitatea Cristur-Crișeni, imobilele de la nr.: 14, Școala, Casa parohială, f.n., f.n., f.n., f.n.;
- În localitatea Gârceiu, imobilele de la nr.: 188, 189, 190, 202, 210, 211, 212, 292, 293, Biserica ortodoxă, Biserica reformată, Magazie, f.n..

Pentru reperarea clădirilor cu valoare locală se vor consulta planșele de reglementări urbanistice și zonificare funcțională.

Intervențiile asupra imobilelor cuprinse în Zonele Construite Protejate se vor efectua conform prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor.

² Delimitarea topografică în sistem Stereo 70 a ZPMI este prezentată în Anexă

REGLEMENTĂRI PRIVIND ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI A ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE, COMUNA CRIȘENI

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- (a) Asupra imobilelor care sunt **monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice** nu se vor efectua niciun fel de intervenții, cu excepția celor permise de Legea 422/2001, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare și numai cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

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

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

(b) **Clădirile identificate ca și clădiri cu valoare locală**, aflate în interiorul sau în afara zonelor construite protejate (ZCP) propuse prin acest studiu, stabilite și aplicate în Reglementările PUG-ului și Regulamentul aferent, vor putea suferi intervenții, cu respectarea condițiilor impuse prin regulament. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoarea locală.

(c) Orice fel de lucrări de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza cu condiția încadrării în procedurile prezentului Regulament și cu avizul serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale, și cu respectarea legislației referitoare la autorizarea și calitatea lucrărilor de construcție.

(d) Pentru clădirile cu valoare locală, intervențiile de orice natură la construcțiile existente vor fi efectuate numai cu avizul serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. Nu sunt permise demolări sau intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă. Extinderile corpurilor existente se vor admite cu păstrarea corpurilor de la frontul străzii. Se vor păstra fronturile discontinue sau retragerile existente la stradă.

(e) Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime, pentru a lăsa deschisă perspectiva spre imobilul protejat și a nu diminua importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.

(f) Refacerea împrejurimilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.

(g) În cazul unui proiect de restaurare se va avea în vedere refacerea integrală a fațadelor, fără intervenții în mod fragmentat.

(h) Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele acestora, cu respectarea tipologiilor de gospodărie locale specifice zonei.

(i) Nu se vor demola casele cu arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.

B. Funcțiunea dominantă a zonei:

- locuirea

C. Funcțiuni complementare:

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

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

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- toate tipurile de construcții care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament;
- locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, supraetajări;
- construcții necesare funcțiunilor complementare zonei;
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu

funcțiunile complementare;

- amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase);
- amplasare de firme, reclame comerciale, bannere;
- amplasarea de rețele tehnico-utilitare, extinderea și modernizarea celor existente;
- lucrări de modernizare, inclusiv a rețelei stradale.

2. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme dimensiuni

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

2. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității. În mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate va păstra, prin compoziție, aspectul inițial al ansamblului, cel cu mai multe parcele alăturate.
- În ceea ce privește amplasarea construcțiilor noi, acestea vor respecta retragerile minime necesare. În cazul amplasării clădirilor față de aliniament, în situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile în care retragerile sunt inegale, se impune o retragere de 5 m. În cazul amplasării clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, acestea se vor retrage cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Acolo unde tipologia construirii este de asemenea natură, se va retrage cu minimum 60 cm față de una dintre limitele laterale ale parcelei (în vederea perpetuării tipologiei locale), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- Regula generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie perpendicular sau paralel cu strada, la limita posterioară a curții, în funcție de specificul zonei, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicilor urbanistici.
- Se interzice construirea de case cu calcan.
- Locuințele se vor amplasa fie cu latura lungă paralelă cu strada, fie perpendiculară pe aceasta, conform specificului local.
- Locuințele se vor retrage față de aliniament cu 5 m, iar la amplasarea anexelor se va respecta distanța minimă față de locuințe (10 m), cu posibilitatea unei retrageri mai mari.

3. Regimul de înălțime al clădirilor

- Clădirile noi construite cât și extinderile celor existente vor trebui să respecte regimul maxim de înălțime stabilit în cadrul fiecărui UTR în parte.
- În baza concluziilor studiului de fundamentare istorico – urbanistic se impun următoarele restricții:
 - la construcțiile existente se acceptă doar mansardările fără modificarea șarpantei existente. Pentru ferestrele mansardelor se va încuraja o utilizare alternativă (de la o situație la alta), cu alternanță între lucarne tradiționale și iluminare contemporană la nivelul șarpantei. Poziția ferestrelor pentru mansardă se va studia astfel încât amplasarea lor să nu fie vizibilă (sau să fie minim vizibilă) de la stradă;
 - construcțiile noi se vor construi în același regim de înălțime cu clădirea existentă;
 - sunt exceptate de la acestea edificiile publice, laice sau ecleziastice, precum și anexele gospodărești care se reconstruiesc pe vechiul amplasament și care respectă volumetria și înălțimea construcției anterioare, în condițiile în care acestea, în special șurile, pot avea o înălțime care depășește 6 m, și numai când acest lucru este dovedit prin relevee, imagini, fotografii.

4. Aspectul exterior al clădirilor

- (a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (b) 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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- 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 fâltuită 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streășina 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- 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, pilaștri, 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 decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (în diagonală, etc.);

- Materiale lăsate aparente 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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

5. Firme - materiale, culori

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

6. Condiții de echipare edilitară

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

7. Spații libere și spații plantate

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

8. Împrejurimi

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Circulații și accese

- (a) Este obligatorie asigurarea accesului pietonal și carosabil din rețeaua stradală.
- (b) Precizările de mai sus sunt valabile și pentru amenajări, mobilier urban și orice alte intervenții menționate de legislația specifică.

10. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform fiecărei unități teritoriale de referință în parte.

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

Conform fiecărei unități teritoriale de referință în parte.

REGLEMENTĂRI AFERENTE ZONELOR DE INTERES ARHEOLOGIC

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

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

Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat, 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, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică. Acest lucru trebuie să facă parte din Regulamentul de Urbanism din cadrul PUG - ului.

Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați, 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 LMI, se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.

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

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

ARTICOLUL 9: EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (9.1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșele de încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza:
- Studiului geotehnic realizat pentru reactualizarea acestui PUG.
 - Hărțile de hazard și risc la inundații, întocmite de Administrația Națională „Apele Române”³
- (9.2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (9.3) În scopul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (9.4) Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul Agenției Naționale Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- (9.5) Se interzice construirea în zonele de protecție sanitară ale apelor curgătoare. Aceste zone de protecție sanitară sunt delimitate în planșele de reglementari urbanistice din prezentul PUG și reprezintă fâșii cu lățime de 5 m de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă. Construcțiile existente din zonele de protecție sanitară ale apelor curgătoare vor fi dezafectate treptat, pe măsura agravării stării de uzură a acestora.
- (9.6) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.
- (9.7) Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu. Zonele cu risc de alunecări de teren au fost marcate în planșa *Încadrare în teritoriu*.

ARTICOLUL 10: EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (10.2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (10.3) Fac excepție de la prevederile alineatului (10.1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (10.4) Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată a sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 220 kV și/sau a stațiilor de transformare, se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de la Compania Națională Transelectrica.
- (10.5) În cadrul parcelelor de locuințe, adiacente zonei industriale, precum și a parcelelor care adăpostesc funcțiuni industriale și se învecinează cu parcele de locuințe, vor fi plantate bariere de vegetație medie și înaltă, pe linia limitei de parcelă.

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

ARTICOLUL 11: CONSTRUCȚII ȘI FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact și aprobat conform prevederilor legale.
- (11.2) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordinul 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- (11.3) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate anterior se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare. (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (1)-(4)).
- (11.4) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. 119/2014, art. 5, alin. (6)).
- (11.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară (conf. Ord. 119/2014, art. 9).
- (11.6) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății.
În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.
- (11.7) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele (conf. Ord. 119/2014, art. 11, alin. (1)):
- Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
 - Ferme de păsări, până la 1000 de capete: 50 m
 - Ferme de păsări, între 1001-5000 de capete: 200 m
 - Ferme de păsări, între 5001-10000 de capete: 500 m
 - Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10000 de capete și complexuri avicole industriale: 1000 m
 - Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
 - Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete: 200 m
 - Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
 - Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
 - Ferme de porci, între 101-1000 de capete: 500 m
 - Complexuri de porci, între 1000-10000 de capete: 1000 m
 - Complexuri de porci cu peste 10000 de capete: 1500 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5000 de capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5000 de capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de struți: 500 m
 - Ferme și crescătorii de melci: 50 m
 - Spitale veterinare: 30 m
 - Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
 - Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare: 500 m
 - Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
 - Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
 - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1000 m
 - Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1000 m

- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone: 100 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone: 200 m
 - Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
 - Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
 - Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
 - Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
 - Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
 - Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1000 m
 - Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
 - Crematorii umane: 1000 m
 - Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
 - Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
 - Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
 - Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10000 litri: 50 m
 - Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
 - Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): 1000 m
 - Parcuri eoliene: 1000 m
 - Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
 - Rampe de transfer deșeuri: 200 m
- (11.8) Conform legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100 m.
- (11.9) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale (conf. Ord. 119/2014, art. 12).
- (11.10) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale (conf. Ord. 119/2014, art. 13, alin. (1)).

ARTICOLUL 12: ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (12.1) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (12.2) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția Națională pentru Protecția Mediului.
- (12.3) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de comunicații, în conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- (12.4) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.)
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.

Reguli generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 13: ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

- (13.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (13.2) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
- (13.3) În ceea ce privește procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime, fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- (13.4) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- (13.5) La parterul clădirilor de locuit:
- se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 11, alin. 11.3;
 - Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții: să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv; să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare; să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate; să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare; să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate;
 - se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
 - se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari (conf. Ord. 119/2014, art. 6, alin. (1)).
- (13.6) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți (conf. Ord. 119/2014, art. 6, alin. (2)).
- (13.7) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare (conf. Ord. 119/2014, art. 6, alin. (3)).
- (13.8) Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: pădurile, suprafețele de apă, relieful variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
- obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stățiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
 - arterelor de circulație cu trafic rutier intens (conf. Ord. 119/2014, art. 7).
- (13.9) Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens (conf. Ord. 119/2014, art. 14, alin. (1)).
- (13.10) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o

zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m (conf. Ord. 119/2014, art. 14, alin. (2)).

- (13.11) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare (UVM) în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (conf. Ord. 119/2014, art. 15, alin. (1)).
- (13.12) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate (conf. Ord. 119/2014, art. 15, alin. (2)).
- (13.13) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (13.11) și (13.12), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman (conf. Ord. 119/2014, art. 15, alin. (3)).

ARTICOLUL 14: PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- (14.1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR în parte.
- (14.2) Procentul de ocupare al terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform Legii 350/2001 completată și actualizată).
- (14.3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform Legii 350/2001 completată și actualizată).

ARTICOLUL 15: LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

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

CAPITOLUL III: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 1: ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

ARTICOLUL 2: AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (2.1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2.2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (2.3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăute la alin. (2.1), pc. 3, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (conf. H.G. nr. 490/2011)
- (2.4) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- (2.5) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- (2.6) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
- 13 m pentru drumurile naționale
 - 12 m pentru drumurile județene
 - 10 m pentru drumurile comunale⁴

ARTICOLUL 3: AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (3.1) 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..
- (3.2) În sensul legislației în vigoare, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (3.3) Nu se vor folosi, pentru iluminatul exterior, lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară –

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

- conform prevederilor art. 30 din OUG nr. 12/1998.
- (3.4) Se va evita afectarea vizibilității căii ferate, prin orice tip de intervenție.
- (3.5) În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române și reorganizarea S.N.C.F.R. aprobată prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenția că zona până la limita a 20 m de o parte și de alta față de axul căii ferate constituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru cauze de utilitate publică, în condițiile legii.
- (3.6) Se interzice amplasarea de construcții permanente în zona de siguranță a căii ferate.

ARTICOLUL 4: AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (4.1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (4.2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta, după cum urmează:
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea clădirilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (4.3) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4.4) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (4.5) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
 - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
 - bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (5.1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (5.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (5.3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (5.4) Conform art. 612 distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 60 cm, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minimum 60 de cm);
- (5.5) În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre, distanța minimă până la limita de proprietate este egală cu jumătate din înălțimea până la streșină, dar nu mai puțin de 2 m (conform ar. 615 din Codul Civil);
- (5.6) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m;
- (5.7) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.
- (5.8) Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 6: PARCELAREA

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

ARTICOLUL 7: ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

ARTICOLUL 8: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 9: ACESE CAROSABILE

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

ARTICOLUL 10: ACESE PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (10.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- (10.3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10.4) La reabilitarea străzilor principale se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne,

rigole, borduri etc.

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

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

ARTICOLUL 11: PARCAJE

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului regulament.
- (11.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (11.1), pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- (11.3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (11.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (11.4) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 12: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (12.1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (12.2) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor istorice și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- (12.3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:
- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice de specialitate
 - arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
 - arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
 - distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

ARTICOLUL 13: ÎMPREJMUIRI

- (13.1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (13.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
- (13.3) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 14: ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (14.1) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (14.2) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (14.3) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (14.4) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum

public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

ARTICOLUL 15: RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

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

ARTICOLUL 16: REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

ARTICOLUL 17: PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

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

CAPITOLUL IV: INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

ARTICOLUL 1: INTRAREA ÎN VIGOARE

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

ARTICOLUL 2: REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (2.1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu, decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2.2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- (2.3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

CAPITOLUL V: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

ZPMI_C - ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE CRIȘENI

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Situat în centrul și vestul trupului principal al localității Crișeni (C1) și conține siturile arheologice identificate pe harta cu numerele 3 (zona Orășel 6) și 4 (zona Satu Nou).

A. Condiționări primare

<ul style="list-style-type: none">• Zona de protecție monument istoric (ZPMI) instituită în jurul unui monument istoric, cuprinde monumentul, ansamblul sau situl, împreună cu zona de protecție aferentă.	Ordinul nr. 562/2003, Art. 20
<ul style="list-style-type: none">• Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.	Legea 422/2001, Art. 9
<ul style="list-style-type: none">• Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic, au fost delimitate zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZPMI), conform legislației în vigoare.	Legea 350/2001, actualizată Ordinul nr. 562/2003, Art. 21
<ul style="list-style-type: none">• În prezenta ZPMI, autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament și pe baza avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.	
<ul style="list-style-type: none">• Se instituie următoarele subzone ale ZPMI de la Crișeni: a) subzona locuire rurală b) subzona unități economice industriale	
<ul style="list-style-type: none">• Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:<ul style="list-style-type: none">• toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;• executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;• amplasarea definitiv sau temporar de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;• schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;• strămutarea monumentelor istorice.	Legea 422/2001, Art. 23
<ul style="list-style-type: none">• Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.	Legea 422/2001, Art. 24

<ul style="list-style-type: none"> ● Pentru parcelele ce se află în zona de risc de inundații, acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa. 	
<ul style="list-style-type: none"> ● Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu. 	
<ul style="list-style-type: none"> ● Pentru <i>subzona unități economice industriale</i> autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea avizului autorității competente pentru protecția mediului. 	
<ul style="list-style-type: none"> ● În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică. 	
<ul style="list-style-type: none"> ● La emiterea certificatelor de urbanism se va solicita avizul furnizorilor de utilități din vecinătate. 	

B. Măsurile și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice și a plantațiilor stradale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona locuire rurală

- Locuințe unifamiliale
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

b) subzona unități economice industriale

- Funcțiuni industriale:
 - Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
 - Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
 - Depozit, centru de distribuție;
 - Comercializare materiale de construcții;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Parc de activități;
 - Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
 - Bază logistică, autobază, parcare, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
 - Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
 - Colectare și depozitare fier vechi;
 - Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
 - Stație de combustibili cu servicii aferente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona locuire rurală

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

b) subzona unități economice industriale

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

3. Utilizări interzise

a) subzona locuire rurală

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

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

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

b) subzona unități economice industriale

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

Sunt interzise funcțiunile de locuire (locuințe, pensiune, hotel, etc.).

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

a) subzona locuire rurală

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

b) subzona unități economice industriale

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 20 m.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) subzona locuire rurală

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

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

b) subzona unități economice industriale

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

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

a) subzona locuire rurală

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

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

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

b) subzona unități economice industriale

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a) subzona locuire rurală

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

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

b) subzona unități economice industriale

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție situația în care se obține avizul autorităților competente.

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona inundabilă fără un aviz în acest sens din partea Administrației Naționale Apele Române - Administrația Bazinală Someș-Tisa.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona locuire rurală

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și un etaj sau demisol, parter și mansardă).

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

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

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

b) subzona unități economice industriale

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **D+P+1** (demisol, parter și un etaj) sau **S+P+2** (subsol, parter și două etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

a) subzona locuire rurală

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streășina 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei 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, pilaștri, tâmplării, împrejmuiri, etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice;
- În cazul restrucurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general;
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

b) subzona unități economice industriale

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

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

8. Firme - materiale, culori

a) subzona locuire rurală

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

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

b) subzona unități economice industriale

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

a) subzona locuire rurală

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 parcelă. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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.

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 recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei.

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

b) subzona unități economice industriale

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% 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 30% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. Condiții de echipare edilitară

a) subzona locuire rurală

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

b) subzona unități economice industriale

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

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

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

12. Circulații și accese

a) subzona locuire rurală

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

b) subzona unități economice industriale

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

a) subzona locuire rurală

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În cazul construcțiilor prevăzute la "*utilizări admise cu condiții*" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

b) subzona unități economice industriale

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona locuire rurală

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

b) subzona unități economice industriale

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

P.O.T.max = 50%

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

C.U.T.max = 1,1

ZPMI_CR - ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE CRISTUR-CRIȘENI

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Situat în partea centrală a trupului principal al localității Cristur Crișeni, gazduiește monumentul de arhitectură clasat, Biserica Reformată SJ-II-m-B-05045, identificată cu numărul 6 pe hartă.

A. Condiționări primare

<ul style="list-style-type: none"> • Zona de protecție monument istoric (ZPMI) instituită în jurul unui monument istoric, cuprinde monumentul, ansamblul sau situl, împreună cu zona de protecție aferentă. 	Ordinul nr. 562/2003, Art. 20
<ul style="list-style-type: none"> • Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. 	Legea 422/2001, Art. 9
<ul style="list-style-type: none"> • Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic, au fost delimitate zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZPMI), conform legislației în vigoare. 	Legea 350/2001, actualizată, Ordinul nr. 562/2003, Art. 21
<ul style="list-style-type: none"> • În prezenta ZPMI, autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament și pe baza avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Se instituie următoarele subzone: <ul style="list-style-type: none"> a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public b) subzona locuire rurală c) subzona gospodărie comunală d) subzona producție agricolă livezi 	
<ul style="list-style-type: none"> • Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe bază și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale. În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt: <ul style="list-style-type: none"> • toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice; • executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice; • amplasarea, definitiv sau temporar, de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice; • schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare; • strămutarea monumentelor istorice. 	Legea 422/2001, Art. 23
<ul style="list-style-type: none"> • Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. 	Legea 422/2001, Art. 24
<ul style="list-style-type: none"> • Clădirile cu valoare locală vor putea suferi intervenții (restaurare, reabilitare, modernizare, extindere, supraetajare), doar cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor protejate urbanistic. 	

• Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

• Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsurile și recomandări

Se recomandă reamenajarea zonelor publice din vecinătatea bisericii reformatate.

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Lăcașe de cult, capele, case parohiale;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- Funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- Funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: hotel, pensiune, casă de vacanță, etc;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă;
- Loc de joacă pentru copii;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

b) subzona locuire rurală

- Locuințe unifamiliale;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

c) subzona gospodărie comunală

- Cimitir;
- Monumente funerare;
- Capele;
- Clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

d) subzona producție agricolă livezi

- Funcțiuni agricole:
 - Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
 - Pepiniere viticole, pepiniere pomicele;
 - Plantații de hamei și duzi;
 - Cultura plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
 - Amenajări piscicole;
 - Stație de cercetare agricolă;

- Depozitarea produselor agricole;
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- Drumuri de exploatare agricolă;
- Anexe destinate personalului, locuințe de serviciu.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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

b) subzona locuire rurală

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

c) subzona gospodărie comunală

Nu se aplică.

d) subzona producție agricolă livezi

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

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

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

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

b) subzona locuire rurală

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

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

c) subzona gospodărie comunală

Se impune o retragere față de aliniament de minimum 5 m.

d) subzona producție agricolă livezi

Se impune o retragere față de aliniament de minimum 5 m.

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

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

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

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

b) subzona locuire rurală

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

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

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

c) subzona gospodărie comunală

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

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

d) subzona producție agricolă livezi

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona inundabilă, fără un aviz în acest sens din partea Administrației Naționale Apele Române –Administrația Bazinală Someș-Tisa.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1+M** sau **D+P+1** (subsol, parter, etaj și mansardă sau demisol, parter și un etaj).

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

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

b) subzona locuire rurală

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și un etaj sau demisol, parter și mansardă).

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

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

c) subzona gospodărie comunală

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter sau demisol și parter).

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

d) subzona producție agricolă livezi

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter sau demisol și parter).

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

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele, și alte

instalații tehnice specifice funcțiunii.

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea 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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrila, paie, stuf sau tablă fâltuită 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate supratean;
- Streășina 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- 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, pilaștri, 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 decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;

- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (în diagonală, etc.);
- Materiale lăsate aparente 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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

8. Firme - materiale, culori

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

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 parcelă. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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.

Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,6 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei.

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

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

P.O.T.max = 35%

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

C.U.T.max = 0,7

b) subzona locuire rurală

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

c) subzona gospodărie comunală

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

P.O.T.max = 10%

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

C.U.T.max = 0,1

d) subzona producție agricolă livezi

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

P.O.T.max = 20%

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

C.U.T.max = 0,2

ZCP_C - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CRIȘENI

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în partea centrală a trupului principal al localității Crișeni și reprezintă o zonă construită protejată (ZCP) care cuprinde clădiri cu valoare locală, situate în vatra inițială a localității, ce păstrează caracterul istoric tradițional.

A. Condiționări primare

• Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic, au fost delimitate zonele construite protejate (ZCP), conform legislației în vigoare.

• Se instituie următoarele subzone:

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

b) subzona locuire rurală

• Intervențiile asupra imobilelor cuprinse în prezenta Zonă Construită Protejată se vor efectua conform prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor.

• În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.

• Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului național se va solicita avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.

• Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Lăcașe de cult, capele, case parohiale;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- Funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- Funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: hotel, pensiune, casă de vacanță, etc;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

b) subzona locuire rurală

- Locuințe unifamiliale
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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

b) subzona locuire rurală

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

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

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție situația în care se obține avizul autorităților competente.

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona inundabilă fără un aviz în acest sens din partea Administrației Naționale Apele Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1+M** sau **D+P+1** (subsol, parter, etaj și mansardă sau demisol, parter și un etaj).

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

b) subzona locuire rurală

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și un etaj sau demisol, parter și mansardă).

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

7. 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 a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- 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 fâltuită 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streășina 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- 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, pilaștri, 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 decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la

deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (în diagonală, etc.);

- Materiale lăsate aparente 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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

8. Firme - materiale, culori

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

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 parcelă. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

P.O.T.max = 35%

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

C.U.T.max = 0,7

b) subzona locuire rurală

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

ZCP_G - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ GÂRCEIU

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în partea centrală a trupului principal al localității Gârceiu și reprezintă o zonă construită protejată (ZCP) care cuprinde clădiri cu valoare locală, situate în vatra inițială a localității, ce păstrează caracterul istoric tradițional.

A. Condiționări primare

- Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic, au fost delimitate zonele construite protejate (ZCP), conform legislației în vigoare.
- Se instituie următoarele subzone ale zonei construite protejate Gârceiu:
 - a) **subzona centrală cu funcțiuni de interes public**
 - b) **subzona locuire rurală**
 - c) **subzona spații verzi de protecție**
- Intervențiile asupra imobilelor cuprinse în prezenta Zonă Construită Protejată se vor efectua conform prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor.
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Lăcașe de cult, capele, case parohiale;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- Funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- Funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: hotel, pensiune, casă de vacanță, etc;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

b) subzona locuire rurală

- Locuințe unifamiliale;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

c) subzona spații verzi de protecție

- Spații verzi și plantate de folosință generală cu rol de protecție a cursurilor de apă (pârâuri);
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și

cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;

- Instalații și obiecte de artă.

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber cu condiția ca spațiul public să revină la situația inițială
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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

b) subzona locuire rurală

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

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

c) subzona spații verzi de protecție

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

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

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

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

b) subzona locuire rurală

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

c) subzona spații verzi de protecție

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

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

b) subzona locuire rurală

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

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

c) subzona spații verzi de protecție

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

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

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

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

Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minimum înălțimea construcției,

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

b) subzona locuire rurală

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

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

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

c) subzona spații verzi de protecție

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

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

b) subzona locuire rurală

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

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

c) subzona spații verzi de protecție

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona inundabilă fără un aviz în acest sens din partea Administrației Naționale Apele Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa.

b) subzona locuire rurală

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona inundabilă fără un aviz în acest sens din partea Administrației Naționale Apele Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa.

c) subzona spații verzi de protecție

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1+M** sau **D+P+1** (subsol, parter, etaj și mansardă sau demisol, parter și un etaj).

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

b) subzona locuire rurală

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și un etaj sau demisol, parter și mansardă).

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

c) subzona spații verzi de protecție

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

7. 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 a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streășina 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- 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 (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, 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 decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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 inoxidului lucios sau a altor materiale similare;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

8. Firme - materiale, culori

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

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 parcelă. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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.

b) subzona locuire rurală

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 parcelă. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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.

c) subzona spații verzi de protecție

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur, tăiat în condițiile prezentului regulament, se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

b) subzona locuire rurală

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

c) subzona spații verzi de protecție

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

b) subzona locuire rurală

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În cazul construcțiilor prevăzute la "utilizări admise cu condiții" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

c) subzona spații verzi de protecție

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona centrală cu funcțiuni de interes public

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

P.O.T.max = 35%

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

C.U.T.max = 0,7

b) subzona locuire rurală

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

c) subzona spații verzi de protecție

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

P.O.T.max = 10%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

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

C.U.T.max = 0,1

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

C - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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

A. Condiționări primare

- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.
- Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului național se va solicita avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Lăcașe de cult, capele, case parohiale;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- Funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- Funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: hotel, pensiune, casă de vacanță, etc;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă;
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber,
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Anexele gospodărești, care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minimum 10 m față de

clădirile de locuințe, obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1+M** sau **D+P+1** (subsol, parter, etaj și mansardă sau demisol, parter și un etaj).

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

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

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindriță, paie, stuf sau tablă fâltuită 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bălțuit;
- 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative

mozaicate sau a simlilipietrei 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, pilaștri, 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 decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

8. Firme - materiale, culori

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

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T = 35%

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

C.U.T = 0,7

CD - ZONA CENTRALĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DE TIP URBAN

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală cu regim de construire de tip urban cuprinde o arie care înglobează o parte din dotările de interes public aferente comunei, alături de gospodăria rurală, configurate pe un parcelar omogen.

A. Condiționări primare

- Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului național se va solicita avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- Lăcașe de cult, capele, case parohiale;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- Funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- Funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: hotel, pensiune, casă de vacanță, etc;
- Locuințe colective cu maxim 20 apartamente;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă;
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+2** sau **D+P+1** (subsol, parter, un etaj și mansardă; subsol, parter și două etaje sau demisol, parter și un etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

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

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.

Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor fie adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.

Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

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

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Pentru funcțiunea de locuințe colective, stabilirea numărului de locuri de parcare se va face în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). Se recomandă:

- minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Pentru restul funcțiunilor prevăzute la "*utilizări admise*" și "*utilizări admise cu condiții*" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T = 35%

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

C.U.T = 1,2

LR - ZONA LOCUIRE RURALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este preponderent rezidențială, amplasată în zona imediat învecinată vechii vetre a satului.

A. Condiționări primare

- Pentru parcelele ce se află în zona de risc de inundații, acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa.
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.
- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.
- Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului național se va solicita avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
- Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate, adică 100 m de o parte și de alta a ultimei linii CF, se va cere avizul CFR pentru fiecare obiectiv în parte.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

Locuințe unifamiliale:

- amplasate izolat pe parcelă
- cuplate
- înșiruite

Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

- comerț alimentar și nealimentar
- alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- servicii profesionale: cabinet medical, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, cabinet notarial, etc.
- servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, reparații încălțăminte, croitorie,

marochinărie, tâmplărie, etc.

- Servicii cu acces public: agenție de turism, agenție imobiliară, coafor, frizerie, cosmetică, fitness, etc.

cu următoarele condiții:

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

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se impune o retragere față de aliniament de 5 m.

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

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

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

Excepție: în cazul locuințelor cuplate sau înșiruite se acceptă amplasarea locuințelor pe una sau ambele limite laterale de proprietate, în condițiile legii.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1-110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate, adică 100 m de o parte și de alta a ultimei linii CF, se va cere avizul CFR pentru fiecare obiectiv în parte.

Nu se vor folosi, pentru iluminatul exterior, lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform

prevederilor art. 30 din OUG nr. 12/1998.

Se va evita afectarea vizibilității căii ferate, prin orice tip de intervenție.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și un etaj sau demisol, parter și mansardă).

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

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria:

- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;
- Se interzic volumele ieșite din scara locului sau cele care depreciază peisajul rural;
- Se interzice realizarea de balcoane pe fațadele vizibile din spațiul public.

Acoperișurile:

- Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale;
- Panta acoperișului va fi între 40°-60°, cu excepția lucarnelor;
- Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile și lucarnele;
- 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, antracit, verde, roșu aprins, etc;
- Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Se va evita folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran;
- Streășina 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.

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.

Materialele de finisaje pentru fațade:

- Acestea vor fi cele specifice zonei: tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton, precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri;
- 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, pilaștri, 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 decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatica:

- Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali;
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (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 cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplăriile:

- Acestea 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;
- 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;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea proporții verticale;
- 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, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

8. Firme - materiale, culori

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

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

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 parcelă. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

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.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În cazul construcțiilor prevăzute la "*utilizări admise cu condiții*" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

LR_C - ZONA DEZVOLTARE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CRIȘENI

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

- Pentru parcelele ce se află în zona de risc de inundații, acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa.
- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).

B. Măsură și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

Locuințe unifamiliale:

- amplasate izolat pe parcelă
- cuplate
- înșiruite

Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit *locuințe colective și semicolective*, cu condiția elaborării și avizării în prealabil a unei documentații de urbanism.

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

3. Utilizări interzise

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

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

Sunt interzise funcțiunile de producție industrială cu caracter poluant sau industrie agricolă cu caracter poluant (grajduri de animale, etc).

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, respectiv 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor fi retrase cu minimum 5 m față de aliniament.

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

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

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

Excepție: în cazul locuințelor cuplate sau înșiruite se acceptă amplasarea locuințelor pe una sau ambele limite laterale de proprietate, în condițiile legii.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1+M**, **S+P+2** sau **D+P+1** (subsol, parter, un etaj și mansardă; subsol, parter și două etaje sau demisol, parter și un etaj).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.

Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor fie adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Pentru funcțiunea de locuințe colective sau semicolective, stabilirea numărului de locuri de parcare se va face în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996). Se recomandă:

- minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Pentru restul funcțiunilor prevăzute la "*utilizări admise cu condiții*" necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 35%

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

C.U.T.max = 1,2

LR_G - ZONA LOCUIRE RURALĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ GÂRCEIU

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona are un caracter preponderent rezidențial. Zona a fost reglementată prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) realizat de S.C. ART PROIECT S.R.L. și avizat prin HCL 2741/09/06/2009.

A. Condiționări primare

- Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru clădirile de locuit și a obiectivelor socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.
- Se instituie următoarele subzone funcționale:
 - a) subzona de locuințe**
 - b) subzona mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii**
 - c) subzona centru de cartier**
 - d) subzona tehnico-edilitară**
 - e) subzona de spații verzi amenajate**

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

a) subzona de locuințe

- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, amenajări exterioare, platforme carosabile și pietonale;

b) subzona mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii

- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, amenajări exterioare, platforme carosabile și pietonale;
- Spații cu funcțiuni comerciale
- Servicii publice
- Loc de joacă pentru copii;
- Dotări de învățământ: creșe, grădinițe, școli, after-school, etc., cu dotările aferente;
- Dotări de sănătate: dispensar, farmacie, etc.;
- Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- Parcaje publice la sol;
- Grădini, scuaruri;
- Echipare edilitară.

c) subzona centru de cartier

- Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;
- Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;

- Lăcașe de cult, capele, case parohiale;
- Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;
- Funcțiuni de învățământ: școală, grădiniță, creșă, etc;
- Funcțiuni de sănătate: dispensar, farmacie, etc;
- Alimentație publică: restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.
- Funcțiuni turistice: hotel, pensiune, casă de vacanță, etc;
- Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurări, amenajări exterioare, platforme carosabile și pietonale;
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

d) subzona tehnico-edilitară

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări exterioare;
- Împrejurări;
- Circulații / platforme carosabile și pietonale.

e) subzona de spații verzi amenajate

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

2. Utilizări admise cu condiții

a) subzona de locuințe

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

b) subzona mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale;

c) subzona centru de cartier

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

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

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu condiția să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

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

d) subzona tehnico-edilitară

Nu se aplică.

e) subzona de spații verzi amenajate

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber,
- alimentație publică având suprafața construită desfășurată maxim 50 mp
- construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

3. Utilizări interzise

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:
Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 12 m.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:
Se impune o retragere față de aliniament de minimum 5 m.

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

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:
Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:
Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

a) subzona de locuințe

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **D+P+M** sau **D+P+1** (demisol, parter și mansardă sau demisol, parter și un etaj).

b) subzona mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **D+P+M** sau **D+P+1** (demisol, parter și mansardă sau demisol, parter și un etaj).

c) subzona centru de cartier

Regimul de înălțime pentru centrul de cartier nu poate depăși **D+P+2**.

d) subzona tehnico-edilitară

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

e) subzona de spații verzi amenajate

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.

Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor fie adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.

8. Firme - materiale, culori

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

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

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

9. Împrejmuiri

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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 aceiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Pentru toate subzonele instituite în cadrul acestei unități teritoriale de referință:

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) subzona de locuințe

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

P.O.T.max = 25%

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

C.U.T.max = 0,5

b) subzona mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

c) subzona centru de cartier

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

P.O.T.max = 35%

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

C.U.T.max = 0,75

d) subzona tehnico-edilitară

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

P.O.T.max = 50%

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

C.U.T.max = 0,5

e) subzona de spații verzi amenajate

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

P.O.T.max = 20%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

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

C.U.T.max = 0,2

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

LR_CV - ZONA LOCUIRE RURALĂ CASE DE VACANȚĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în sud vestul localității Cristur-Crișeni.

A. Condiționări primare

- Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului județean se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Locuințe unifamiliale de vacanță;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit servicii aferente funcțiunii de locuire:

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

cu următoarele condiții:

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

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

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice.

Se admit funcțiuni educaționale cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor educaționale.

3. Utilizări interzise

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

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

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

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

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la stradă de minimum 12 m.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru construcțiile noi, se impune o retragere de minimum 5 m.

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și un etaj sau demisol, parter și mansardă).

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

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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) depreciază valoarea specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.

Atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent. Se vor respecta pantele caracteristice ale acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor specifice zonei.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor fie adaptate specificului construcțiilor de valoare locală și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte elemente ale programului de arhitectură.

Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

8. Firme - materiale, culori

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

mai sus.

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

Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per parcelă.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În cazul construcțiilor prevăzute la *"utilizări admise cu condiții"* necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 30%

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

C.U.T.max = 0,6

PI - ZONA UNITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde construcții caracteristice unităților de producție industrială din reședința de comună Crișeni și din satul Gârceiu.

A. Condiționări primare

- La emiterea certificatelor de urbanism se va solicita avizul furnizorilor de utilități din vecinătate.
- Autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea avizului autorității competente pentru protecția mediului.
- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pentru parcelele ce se află în zona de risc de inundații, acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa.
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.
- Pentru lucrările amplasate pe parcelele adiacente drumului național se va solicita avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
- Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate, adică 100 m de o parte și de alta a ultimei linii CF, se va cere avizul CFR pentru fiecare obiectiv în parte.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale:
 - Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
 - Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
 - Depozit, centru de distribuție;
 - Comercializare materiale de construcții;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Parc de activități;
 - Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
 - Bază logistică, autobază, parcare, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
 - Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
 - Colectare și depozitare fier vechi;
 - Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
 - Stație de combustibili cu servicii aferente.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile,

parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

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

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 mp, cu un front la stradă de minimum 20 m.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate, adică 100 m de o parte și de alta a ultimei linii CF, se va cere avizul CFR pentru fiecare obiectiv în parte.

Nu se vor folosi, pentru iluminatul exterior, lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară – conform prevederilor art. 30 din OUG nr. 12/1998.

Se va evita afectarea vizibilității căii ferate, prin orice tip de intervenție.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **D+P+1** (demisol, parter și un etaj) sau **S+P+2** (subsol, parter și două etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

8. Firme - materiale, culori

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% 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 30% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. 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.

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimum fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 50%

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

C.U.T.max = 1,1

PI_PUZ_C - ZONA UNITĂȚI ECONOMICE INDUSTRIALE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde construcții caracteristice unităților de producție industrială din satul Crișeni.

A. Condiționări primare

- Autorizația de construire se acordă cu următoarele condiții:
 - elaborarea în prealabil a unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**;
- La emiterea certificatelor de urbanism se va solicita avizul furnizorilor de utilități din vecinătate.
- Autorizarea lucrărilor de construire a obiectivelor va fi condiționată de obținerea avizului autorității competente pentru protecția mediului.
- Pentru parcelele ce se află în zona de risc de inundații, acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei stradale, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor verzi publice, a plantațiilor stradale, precum și amenajarea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor principale.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale:
 - Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
 - Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
 - Depozit, centru de distribuție;
 - Comercializare materiale de construcții;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Parc de activități;
 - Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
 - Bază logistică, autobază, parcare, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
 - Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
 - Colectare și depozitare fier vechi;
 - Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
 - Stație de combustibili cu servicii aferente.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

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

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 mp, cu un front la stradă de minimum 20 m.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **D+P+1** (demisol, parter și un etaj) sau **S+P+2** (subsol, parter și două etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% 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 30% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. 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.

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 50%

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

C.U.T.max = 1,1

PA_LIV - ZONA UNITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER AGRICOL (LIVEZI)

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată activităților economice cu caracter agricol (livezi și dotările aferente producției specifice).

A. Condiționări primare

- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale (conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsuri și recomandări

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

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Funcțiuni agricole:
 - Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
 - Pepiniere viticole, pepiniere pomicole;
 - Plantații de hamei și duzi;
 - Cultura plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
 - Amenajări piscicole;
 - Stație de cercetare agricolă;
 - Depozitarea produselor agricole;
 - Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
 - Drumuri de exploatare agricolă;
 - Anexe destinate personalului, locuințe de serviciu;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol.

2. Utilizări admise cu condiții

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

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

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20 m;
- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter sau demisol și parter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

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

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% 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 30% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

11. 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.

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 20%

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

C.U.T.max = 0,2

VA - ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

• Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.	Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71
• Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 24/2007, Art. 11
• În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru obiectivele socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.	
• Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Spații expoziționale împreună cu serviciile aferente:
 - alimentație publică, comerț cu materiale informative, etc.
- Împrejmuiri și construcții de protecție;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

cu condiția ca procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 20%.

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

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20 m;
- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în **zona de protecție LEA**:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiționări ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 50%.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

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

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

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 20%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

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

C.U.T.max = 0,2

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

VA ST - ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT ȘTRAND CRIȘENI

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

• Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.	Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71
• Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 24/2007, Art. 11

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă;
- Bazine și alte instalații și dotări ștrand;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Spații expoziționale împreună cu serviciile aferente:
 - alimentație publică, comerț cu materiale informative, etc.
- Împrejmuiri și construcții de protecție;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

- spații și amenajări pentru spectacole în aer liber
- terenuri și instalații de sport cu acces public
- alimentație publică (restaurant, cafenea, cofetărie, bar, etc.), având suprafața construită desfășurată maxim 200 mp
- spații de cazare vizitatori

cu condiția ca:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 20%.

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

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 20 m;
- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Nu se aplică.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor permanente va fi **P+1** (parter și un etaj). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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 plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

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

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

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 20%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

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

C.U.T.max = 0,2

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

VP - ZONA VERDE CU ROL DE PROTECȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

<ul style="list-style-type: none">Utilizarea Zonă verde cu rol de protecție este definitivă și nu poate fi modificată.	Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71
<ul style="list-style-type: none">Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.	Legea 24/2007, Art. 11
<ul style="list-style-type: none">În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizația de construire pentru obiectivele socio-economice se acordă numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției de Sănătate Publică.	
<ul style="list-style-type: none">Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa.	
<ul style="list-style-type: none">Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Instalații și obiecte de artă;
- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare ale bazinelor hidrografice, conform legii;
- Circulații auto ocazionale pentru decolmatarea cursurilor de apă;
- Traversări ale cursurilor de apă;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

2. Utilizări admise cu condiții

Se admit următoarele funcțiuni de loisir public:

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

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

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

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

8. Firme - materiale, culori

Se supun aceluiași condiționări ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun aceluiași condiționări ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

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

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

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 10%

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

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

C.U.T.max = 0,1

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde spațiile ocupate de cimitire.

A. Condiționări primare

- În cazul realizării de noi cimitire sau platforme de depozitare a dejecțiilor animale se va realiza un Plan urbanistic zonal (PUZ). Situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ sunt realizarea de capele mortuare, clădiri administrative și anexe ale cimitirului.
- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

B. Măsuri și recomandări

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, etc.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Cimitir;
- Monumente funerare;
- Capele;
- Clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- Mausoleu;
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale;
- Stație de nutrienți;
- Circulații / platforme carosabile și pietonale;
- Parcaje;
- Amenajarea de spații verzi;
- Amenajări exterioare;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

Nu se aplică.

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

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 250 mp.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter sau demisol și parter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

Se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV.

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 10%

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

C.U.T.max = 0,1

GC_D - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - RAMPĂ DE GUNOI SPRE DEZAFECTARE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde zona fostei rampe de gunoi a municipiului Zalău, acum în proces de dezafectare.

A. Condiționări primare

- Se vor permite construcții necesare ecologizării rampei.
- Pentru zonele cu potențial risc de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. Pentru zonele cu risc mediu de alunecări de teren se vor întocmi studii de stabilitate. Pentru zonele cu risc crescut de alunecări de teren se va cere expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de un expert în acest domeniu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Cimitir
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii: echipamente pentru dotări edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, parcaje publice la sol, amenajări destinate spațiului public.

2. Utilizări admise cu condiții

Nu se aplică.

3. Utilizări interzise

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Nu este cazul.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter sau demisol și parter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

8. Firme - materiale, culori

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun acelorași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Spațiul verde va acoperi întreaga suprafață.

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 1%

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

C.U.T.max = 0,01

E - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

A. Condiționări primare

- În zonele de protecție sanitară delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Relocarea unora dintre obiectivele care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, care nu au fost prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobată conform legii.
- Pentru parcelele ce se afla în zona afectată de risc la inundații acordarea de autorizații de construire se va face doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române - Sucursala Someș-Tisa.

B. Obiective de utilitate publică aflate în zonă

Nu se aplică.

C. Măsuri și recomandări

Se recomandă reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, etc.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări exterioare;
- Împrejmuiri;
- Circulații / platforme carosabile și pietonale.

2. Utilizări admise cu condiții

Nu se aplică.

3. Utilizări interzise

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

Este interzisă amplasarea de locuințe.

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

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

1. Caracterul parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. Amplasarea față de sursele de riscuri

Este interzisă construirea, extinderea, mansardarea sau supraetajarea construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă (5 m de o parte și de alta a cursului de apă).

Este interzisă amplasarea oricăror construcții noi în zona de protecție LEA:

- 24 m pentru LEA cu tensiune între 1- 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

Excepție face situația în care se obține avizul autorităților competente.

6. Regimul de înălțime al clădirilor

Regimul de înălțime nu poate depăși niciuna dintre următoarele configurații: **S+P** sau **D+P** (subsol și parter sau demisol și parter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

8. Firme - materiale, culori

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

9. Împrejmuiri

Se supun aceluiași condiții ca și aspectul exterior al clădirilor.

10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 50%. Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. 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.

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

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

11. Condiții de echipare edilitară

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

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

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

12. Circulații și accese

Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minimum 4 m, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite. Pentru construcțiile existente ce au porți zidite cu deschidere mai mică de 4 m se vor identifica măsuri de siguranță alternative.

Accesul carosabil la construcții se poate realiza și prin servitute de trecere. Drumul de servitute va avea o lățime de minim 4 m. Pentru drumurile de servitute cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

13. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de un loc de parcare.

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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T.max = 50%

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

C.U.T.max = 1

Întocmit,

arh. Amalia Gyemant

arh. Patricia Miron

ANEXA - COORDONATE ZONE DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Coordonatele descrise mai jos reprezintă zonele de protecție ale siturilor arheologice, cât și zonele de protecție ale monumentelor istorice.

NR. PE HARTĂ 1 sit arheologic / sat CRIȘENI; comuna CRIȘENI; SJ-I-s-B-04881

Limită sit	
x	y
353831.9721	639446.9683
353802.5372	639435.0353
353790.6041	639410.3735
353790.6041	639382.5297
353805.7193	639355.4813
353852.6562	639326.0464
353881.2956	639320.4776
353917.0948	639332.4107
353944.1432	639350.7081
353948.1209	639379.3475
353912.3216	639410.3735
353862.9982	639437.4219
Limita zonei de protecție	
353749.5173	639504.1222
353801.0124	639478.1487
353818.3390	639518.1497
354082.5146	639349.1260
354031.8850	639275.0124
353995.7655	639263.4467
353967.5275	639273.6496
353904.8185	639262.7028
353868.1911	639241.8281
353659.9186	639349.0031
353674.2760	639396.5739
353732.7557	639504.1222

NR. PE HARTĂ 2 sit arheologic / Crișeni - "Orășel"; nr. RAN 140832.02

Limită sit

x	y
350513.4509	638708.3177
350481.4161	638705.8392
350453.3065	638679.8157
350448.6956	638653.7922
350462.5012	638619.5073
350495.4709	638611.2459
350538.0486	638613.3112
350561.1977	638625.7034
350574.0747	638642.0627
350576.4287	638674.8026
350545.9028	638705.8392

Limita zonei de protecție

350578.1517	638756.4120
350633.6408	638746.8647
350633.6408	638644.0355
350623.3517	638607.4932
350601.0915	638541.4830
350579.1933	638541.4830
350549.3668	638557.1696
350547.7186	638562.4341
350542.8762	638563.1803
350530.1265	638554.3642
350505.7270	638564.2692
350498.1260	638575.1977
350494.6983	638575.7579
350487.5576	638572.1276
350468.9990	638564.4417
350451.4831	638560.2562
350383.3363	638560.2562
350379.3330	638686.0866
350377.7488	638768.7988
350429.9469	638765.8401
350452.0156	638774.7803
350463.8846	638766.4243
350477.8650	638769.7708
350505.2301	638778.3101
350508.8616	638771.2437
350549.0622	638788.1972
350575.2924	638769,8495

NR. PE HARTĂ 3 sit arheologic / CRIȘENI "Orășel" 6

Limită sit

x	y
351111.6524	638763.6135
351064.4765	638781.7994
350911.3266	638783.2628
350836.4007	638722.2068
350821.2277	638631.7485
350879.7334	638569.0971
351000.4769	638538.0282
351098.7258	638560.3548
351131.4226	638614.6869
351154.2343	638672.8434
351146.4359	638713.8660

Limita zonei de protecție

351171.6302	638821.2974
351167.4373	638749.4449
351206.6372	638746.1118
351214.7342	638517.5702
351094.5526	638519.9556
350984.0828	638497.2731
350914.6793	638492.4902
350876.6667	638512.2262
350857.4932	638522.2945
350835.8372	638540.0486
350828.4778	638554.2092
350814.3567	638569.0835
350796.6572	638570.3447
350778.0075	638581.8028
350737.6785	638583.5603
350744.1408	638636.5404
350748.8234	638676.5862
350771.2794	638783.2859
350828.6484	638781.5535
350832.4414	638821.3727
350856.4557	638818.8903
350972.4205	638816.2532
350972.5713	638827.8549

NR. PE HARTĂ 4 sit arheologic / CRIȘENI "Satul Nou"; RAN 140832.03

Limită sit

x	y
351870,5963	638737.3579
351835.0887	638733.8679
351820.6327	638716.8211
351809.0512	638681.3609
351808.7991	638657.4398
351818.1246	638638.8052
351853.0070	638626.9749
351885.1861	638623.9709
351901.1072	638643.9979
351906.9193	638660.0195
351915.7377	638695.8677
351900.8650	638728.0513

Limita zonei de protecție

352003.0370	638703.5757
351977.1849	638686.8334
351965.1941	638678.8131
351955.9088	638645.0076
351959.9810	638610.7061
351952.6371	638571.6991
351932.2495	638571.6991
351885.0760	638575.5735
351842.6385	638581.7240
351791.0469	638593.7967
351728.3777	638619.6964
351784.4944	638810.9440
351833.0058	638796.8921
351867.8770	638784.1362
351892.1228	638779.8427
351908.6656	638786.7205
352012.7605	638758.8044
352012.7605	638736.9553

NR. PE HARTĂ 5 sit arheologic CRIȘENI; "La Gozărele"

Limită sit

x	y
350784.2032	640127.2520
350757.9280	640125.3425
350743.5960	640103.1444
350746.9402	640063.7607
350770.8267	640030.3442
350794.7132	640016.0228
350835.7981	640010.2943
350861.5955	640017.4550
350868.2837	640058.0450
350850.1300	640084.2879
350817.1666	640114.8401

Limita zonei de protecție

350912.1525	640094.5723
350940.8585	640092.8070
350959.6220	640081.8316
350983.7005	640051.7446
350792.4311	639898.1470
350617.9914	640073.8108
350772.4511	640212.9929
350806.6513	640180.7523
350878.4362	640096.4957
350897.8052	640089.1499
350900.8031	640089.1499

NR. PE HARTĂ 6 Monument istoric Biserica Reformată / Cristur-Crișeni; SJ-II-m-B-05045

Limită sit

x	y
355505.8940	641755.7481
355535.5181	641746.7324
355593.6899	641707.9649
355601.3950	641728.3290
355624.0854	641728.4013
355635.7588	641774.7744
355540.4370	641816.3291

Limita zonei de protecție

355675.9363	641926.9630
355683.8542	641890.0089
355687.7336	641879.7383
355698.7559	641843.3588
355704.4529	641843.8561
355752.0591	641847.5353
355748.0574	641807.8477
355785.0182	641811.1345
355788.9452	641765.8290
355795.0023	641766.5696
355799.8249	641744.8989
355806.0664	641709.5287
355822.2497	641669.3906
355745.4684	641631.1220
355731.3614	641610.1522
355702.8830	641617.9488
355702.0404	641611.6349
355700.7645	641602.0746
355692.1744	641557.1877
355474.4312	641612.5649
355514.1883	641722.5317
355393.8491	641856.6006
355501.6989	641961.7020
355584.9992	641904.4154
355615.0681	641894.4064
355612.2894	641924.2391

NR. PE HARTĂ 7 sit arheologic / GÂRCEIU "La Glimele"; RAN 140850.02

Limită sit

x	y
355119.0000	638891.0000
355122.7366	638880.7517
355125.7910	638859.0000
355118.8597	638840.6343
355106.0000	638834.0000
355093.2090	638840.6343
355080.4180	638853.9315
355073.6435	638873.9982
355073.8285	638892.3663
355098.0800	638899.1419
355119.0000	638891.0000

Limita zonei de protecție

355113.3319	638967.5543
355125.9496	638965.8215
355151.6942	638964.7658
355152.0630	638888.6226
355152.6731	638872.4661
355148.3009	638849.4035
355144.6916	638822.2078
355138.9887	638780.1570
355026.4302	638774.4567
355025.3886	638814.8547
355023.6064	639001.6002
355087.2637	638976.4834