

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PENTRU LUCRAREA

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CURĂȚELE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului General al comunei Curățele este aprobat de către Consiliul Local Curățele în temeiul art. 36 al. (5) lit c din Legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### **Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care se referă la regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și interdicții) reglementează prevederile din P.U.G., cuprinzând normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

### **Baza legală**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a stat Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U., Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM-007-2000, precum și toate celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, privind fondul funciar, circulația juridică a terenurilor, calitatea în construcții, proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, regimul concesionarilor, exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cadastrul și publicitatea imobiliară, îmbunătățirile funciare, protecția mediului, regimul juridic al drumurilor, apele, etc. Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o vastă bază legală formată din legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,
- Legea nr. 46/2008-Codul silvic,
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014,
- O.U.G. nr. 114/2007 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 70/2013,
- O.U.G. nr. 57 din 20 iunie 2007 (\*actualizată\*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice,

- Legea nr. 107/1996, legea apelor,
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007(\*actualizată\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților,
- Legea nr. 5/06.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate,
- O.U.G.nr.34/2013 privind organizarea,administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991,
- Ordin nr. 19 din 13 ianuarie 2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar,
- Hotarare nr. 971/05.11.2011pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr.1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România,
- Ordin nr.2.387 /29.09.2011pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România,
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 81/2012 privind trecerea A.N.C.P.I.din subordinea Ministerului Administratiei si Internelor in subordinea Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului
- -OUG nr. 12 /1998 (republicata), aprobată cu legea nr. 89/1999 , privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române.
- Ordinul M.T. nr. 158/1996 privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor pentru documentațiile tehnico-economicele investițiilor sau la documetațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- Legea 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national -Sectiunea I -Rețele de trasnport
- Legea nr. 203/2003(republicata)privind realizarea ,dezvoltarea și modernizarea rețelei de trasnport de interes național și european.
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare a acestora,
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor.

## **Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de teren, atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului unitatii administrative.

Intravilanul localitatilor este format din teritoriul localitatii si din trupurile din cadrul teritoriului administrativ. Intravilanul aprobat pe baza P.U.G. va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea functionala a localitatii este stabilita in cadrul P.U.G. -lui in plansele de Reglementari. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Impartirea

teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cu delimitarea U.T.R. -urilor si face parte integranta din Regulament. U.T.R.-urile reprezinta suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate.

U.T.R. -urile se delimiteaza prin limite fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape).Delimitarea se face pe baza urmatoarelor criterii:functie dominanta,zone pentru care sunt necesare planuri zonale sau de detaliu, categoriile de interventie. U.T.R.- ul este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor si poate cuprinde o intreaga zona functionala, mai multe subzone in cadrul aceleasi zone functionale sau din zone functionale diferite.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Teritoriul administrativ al comunei Curățele este de **9110,00 ha**, din care suprafata intravilana propusa a localitatilor componente este de **580,76 ha**. Destinatia terenurilor din extravilan este evidentiata in plansa U.01. Incadrare in teritoriul administrativ a Planului Urbanistic General.

#### **Intravilanul și terenuri agricole din intravilan**

Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

Terenurile agricole din intravilan care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, păstrează destinația Teren Agricol până la aprobarea unor planuri urbanistice zonale.

Ocuparea acestor terenuri intr-un mod rational si folosirea lor pentru alte destinatii se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale, in scopul realizarii urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale si serviciilor de interes public;
- valorificarea terenurilor din zonele usor accesibile si care din punct de vedere al amplasamentului prezinta avantaje specifice;
- valorificarea terenurilor echipate cu retele tehnico-edilitare.

Limita intravilanului localitatilor este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita in acest scop prin ordinul prefectului, atat pentru vatra localitatilor cat si pentru trupurile ce cuprind constructii care prin natura lor nu pot fi amplasate in trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera. Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al ministerelor de resort (turism si protectia mediului).

Ocuparea definitiva a unor terenuri din fondul forestier se face de regula pe baza de schimb.

Terenurile preluate trebuie sa fie apte a fi impadurite si echivalente ca suprafata si bonitate. Inregistrarea in evidentele de cadastru general este obligatorie pentru ambele parti.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa , precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

In scopul asigurarii protectiei albiilor, malurilor, constructiilor hidrotehnice si imbunatatirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protectie pentru : albia minora a cursurilor de apa, suprafata lacului de acumulare, suprafete ocupate de lucrari de amenajare si consolidare a albiilor minore, constructii hidrotehnice, lucrari de aparare impotriva inundatiilor, captari de apa, etc.

Aceste zone de protectie se instituie in conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat detinatorilor terenurilor si in scris in evidenta cadastrala , constituind servitute.

Este de asemenea interzisa autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului, in zonele protejate, in scopul pastrarii calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, cu respectarea criteriilor privind integrarea noilor constructii in situl existent.

### • **Arii naturale protejate:**

In cadrul comunei exista 4 arii naturale protejate .

1. **ARIA NATURAL PROTEJATA ROSCI 0062 Defileul Crisul Repede - Pădurea Craiului** , in suprafata de 5,011ha in teritoriul UAT Curățele, reprezentând 0,05%, din care 2,34ha, in intravilan,

2. **ARIA NATURAL PROTEJATA ROSCI 0262 Valea Iadei** in suprafata totala de 1157,755 ha in teritoriul UAT Curățele, reprezentând 12,71%, din care 59,71ha in intravilan,

3. **ARIA NATURAL PROTEJATA ROSCI 0084 Ferice - Plai**, in suprafata de 2,00 ha, in teritoriul UAT Curățele, reprezentând 0,02%,

4. **ARIA NATURAL PROTEJATA ROSPA 0115 Defileul Crisu Repede- VALEA IADULUI**, in suprafata de 388,764ha, in teritoriul UAT Curățele, reprezentând 4,28%, din care 15,44ha in intravilan.

Localizarea si regimul lor de protectie sunt detaliate in **Anexa nr. 1** la RLU.

### • **Monumente istorice:**

Potrivit legislatiei in vigoare , orice descoperire intamplatoare a unor vestigii de importanta arheologica se va semnala obligatoriu Directiei Judetene pentru Cultura a judetului Bihor sau Muzeului Tarii Crisurilor din Oradea , iar in cazul unor lucrari de orice natura care scot la lumina materiale de interes arheologic se impune sistarea temporara a lucrarilor pana la interventia arheologilor.

In baza aceleiasi legislatii , organelor administrative locale le revine sarcina prevenirii actiunilor tot mai insistente ale cautarilor de comori , de cele mai multe ori dotati cu aparatura performanta. Orice tip de cercetare , precum si folosirea detectoarelor de metale necesita o autorizatie emisa de fondurile abilitate , fara de care cei ce practica astfel de activitati se situeaza inafara legii.

Dintre imobilele reprezentative de pe raza localitatii Curatele , il putem aduce in discutie pe cel de la numarul 154 .Din studiul istorico-arhitectural intocmit , anexa la prezenta documentatie rezulta ca acest imobil se remarca prin tehnica si materialele de constructie , precum si prin organizarea volumetrica , orientarea in raport cu axul drumului.Asa cum reda studiul amintit , regula generala identificata precede construirea unor fronturi compacte , masive si complet inchise catre spatiul public , dar in cazul acestui imobil , putem remarca planimetria dreptunghiulara , orientata cu latura lunga a cladirii perpendiculara pe axul strazii , cat si pozitionarea izolata a cladirii in raport cu restul anexelor gospodaresti si implicit fata de vecinatile sale.Studiul de specialitate anexat nu pune problema clasificarii acestui imobil si nici inscrierea lui in Lista Monumentelor Istorice , dar recomanda instaurarea unei zone de protectie , precum si impunerea

unui regim preferential în cazul intervențiilor asupra imobilului. PENTRU ORICE INTERVENȚIE PE ACEST IMOBIL , SE VA SOLICITA AVIZUL PREALABIL DE LA DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA -BIHOR.

Alt imobil descris în Studiul istorico-arhitectural este Biserica ortodoxă Sfintii arhangheli Mihail și Gavril și a fost construit în anul 1862. Conform acestui studiu , planimetria construcției este una simplă , dreptunghiulară cu două absidole laterale ce înlocuiesc transeptul., remarcându-se diversitatea elementelor decorative de la nivelul fatadelor și al flesei turnului.PENTRU ORICE INTERVENȚIE PE ACEST IMOBIL , SE VA SOLICITA AVIZUL PREALABIL DE LA DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA -BIHOR.

Localitatea Nimaiești , conform studiului sus menționat are următoarele imobile reprezentative :Biserica ortodoxă cu hramul pogorarea Sfantului Duh .Nu se cunosc date despre anul sau perioada de edificare a lacasului de cult. Autorul studiului apreciază jumătatea secolului al XVIII-lea ca fiind perioada cea mai probabilă a edificării. De asemenea autorul remarcă o serie de intervenții necorespunzătoare asupra construcției . Pentru remedierea acestora precum și pentru orice altă intervenție , SE VA SOLICITA AVIZUL PREALABIL DE LA DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA -BIHOR.

Localitatea Beiușele este menționată în studiul istorico arhitectural cu imobile reprezentative pe structura de lemn , situate la numerele : 5,12, 13,52,72,78,96,107,109,110,114,136,150,165,186,187,189,200 și 205. Aceste construcții sunt marturia tradițiilor meșteșugărești pe cale de dispariție.

Autorul studiului menționează că imobilele de la numerele 13,96,107,109 și 205 sugerează o etapă compozițională și funcțională intermediară , premergătoare modelului caracteristic anilor 70-80 .

Imobilele de la numerele 5,119,142 și 150 fac parte din etapa în care evoluția planimetriei locuințelor în care a urmat extinderea și închiderea porticurilor, rezultând gangurile de acces.Se amintește de asemenea o altă categorie de locuințe , posibil a fi datată în aceeași perioadă cu imobilele cu portic adosat și care asemeni exemplului de la nr. 154 din satul Curatele , propun volumetii și dispoziții atipice ale acestora pe parcele.Aici intra imobilele de la numerele 72,78,136,165,186,187 și 189.

Unul dintre cele mai elocvente exemple de imobil și ansamblu gospodăresc este clădirea de la numărul 187 , care este o anexă gospodărească .

Toate imobilele prezentate mai VOR FI CONSERVATE SI SE INSTITUIE UN REGIM PREFERENTIAL DE PROTEJARE.PENTRU ORICE INTERVENȚIE PE ACESTE IMOBIL , SE VA SOLICITA AVIZUL PREALABIL DE LA DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA -BIHOR.

Alte imobile reprezentative avem la numerele 60 și 133., care nu au o valoare arhitecturală deosebită , dar sunt exemple sugestive privind tipologia uzuală a locuințelor din zonă , conform opiniei elaboratorului studiului istorico-arhitectural.

În localitatea Cresuia , putem aminti că imobil reprezentativ Biserica ortodoxă Sfintii arhangheli Mihail și Gavril , care conform precizărilor autorului studiului a fost construită la jumătatea secolului al XVIII-lea , în perioada anilor 1740-1750.SE CONSTITUIE ZONA DE PROTECȚIE SI SE VA SOLICITA AVIZUL PREALABIL DE LA DIRECTIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA -BIHOR , PENTRU ORICE INTERVENȚIE ASUPRA ACESTUI IMOBIL.

Studiul de fundamentare istorico-arhitectural a pus în evidență existența bagajului patrimonial arhitectural al comunei Curatele cu satele aferente, important mai mult prin unitatea ansamblului și gradul de conservare , decât prin existența imobilelor cu adevărat excepționale din acest punct de vedere.Se menționează faptul că locuințele pe structura de lemn , prezențe considerabile , sunt periclitate de abandon și este necesară conservarea lor prin măsuri legislative , prin prevederi ale PUG cât și prin preocuparea autorităților locale și a instituțiilor abilitate. Autorul menționează că un pericol iminent îl reprezintă intervențiile de modernizare a fatadelor.

În cadrul planșelor „Reglementări urbanistice” s-a trasat zona de protecție a acestor monumente urmărind limitele de proprietate a loturilor învecinate respectiv limite fizice existente (cursuri de apă, strazi, fronturi); În zonele de protecție lucrările propuse vor fi aprobate numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultura Bihor, cu respectarea prevederilor Legii 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice.

## **B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.**

### **Expunerea la riscuri naturale**

**Loc. Curățele** – localitatea este situată după criteriul geomorfologic la nivelul următoarelor subunități.

astfel:

a) - intravilanul situat în partea de nord a localității, la nivelul versantului Dealului Brădet, are pante mai mari de 10 - 12°, iar constituția litologică este alcătuită din depozite ale formațiunii acoperitoare(s-au observat și depozite necoezive de terasă, cu grosime variabilă, care mulează paleorelieful rocii de bază, constituit din marne panoniene. În acest areal nu se cunosc fenomene majore, cu dezechilibre morfoge structurale.

Obs. În condițiile mobilării cu construcții noi se impune verificarea condițiilor geotehnice în care vor fi amplasate construcțiile. De asemenea este necesară evaluarea stabilității versantului pentru construcțiile existente situate pe pante peste 12°, conform normelor actuale, care impun și verificarea la încărcările din seisme, pentru evaluarea riscului la alunecare.

b) – intravilanul situat la nivelul podului terasei a II-a, cuprinde cea mai mare parte a localității. Depozitele de terasă au asigurată stabilitatea, în primul rând datorită planeității arealului.

În acest areal se impune evaluarea adâncimii de fundare pentru construcții, prin realizarea de studii geotehnice, în condițiile în care terenul de fundare este argilos și local acesta se încadrează în categoria pământurilor active.

c) – intravilanul situat la nivelul luncii, cuprinde partea de sud a localității. Depozitele de luncă sunt consolidate și au asigurată stabilitatea general și locală. În acest areal râul Nimăiești este îndiguit și practic nu există risc la inundații.

**Loc. Nimăiești** – localitatea este situată după criteriul geomorfologic la nivelul următoarelor subunități. astfel:

a) – intravilanul propus pentru extindere în partea de nord a localității, este situat la nivelul podului terasei a II-a.

Depozitele de terasă au asigurată stabilitatea, în primul rând datorită planeității arealului.

În acest areal se impune evaluarea adâncimii de fundare pentru construcții, prin realizarea de studii geotehnice, în condițiile în care terenul de fundare este argilos și local acesta se încadrează în categoria pământurilor active-PUCM.

b) – intravilanul situat la nivelul luncii, cuprinde vatra veche a localității. Depozitele de luncă sunt consolidate și au asigurată stabilitatea general și locală. În acest areal râul Nimăiești este îndiguit și practic nu există risc la inundații.

**Loc. Pociovești** – localitatea este situată după criteriul geomorfologic la nivelul subunității. astfel:

a) – intravilanul localității este situat la nivelul luncii văii Nimăiești, cuprinde vatra veche a localității. Depozitele de luncă sunt consolidate și au asigurată stabilitatea general și locală. În acest areal râul Nimăiești este îndiguit și practic nu există risc la inundații.

b) – extinderea intravilanului în areale la nivelul podului terasei, în partea de nord a localității, asigură condiții geotehnice, care impun studii geotehnice pentru evaluarea adâncii de fundare și implicit a proiectării structurii de rezistență în condițiile unor pământuri ACTIVE – PUCM .

**Loc. Beiușele** – localitatea este situată după criteriul geomorfologic la nivelul următoarelor subunități. astfel:

a) - intravilanul situat în partea de est a localității, la nivelul versantului Dealului Beiușele, are pante mai mari de 10 - 12°, iar constituția litologică este alcătuită din depozite ale formațiunii acoperitoare, cu grosime

variabilă , care mulează paleorelieful rocii de bază, constituit din marne panoniene. În acest areal nu se cunosc fenomene majore, cu dezechilibre morfogeostrucurale.

Obs. În condițiile mobilării cu construcții noi se impune verificarea condițiilor geotehnice în care vor fi amplasate construcțiile. De asemenea este necesară evaluarea stabilității versantului pentru construcțiile existente situate pe pante peste 12°, conform normelor actuale, care impun și verificarea la încărcările din seisme, pentru evaluarea riscului la alunecare.

b) – intravilanul situat la nivelul podului terasei a II-a, cuprinde cea mai mare parte a localității. Depozitele de terasă au asigurată stabilitatea, în primul rând datorită planeității arealului.

În acest areal se impune evaluarea adâncimii de fundare pentru construcții, prin realizarea de studii geotehnice, în condițiile în care terenul de fundare este argilos și local acesta se încadrează în categoria pământurilor active.

Menționăm că afluentul cu debite permanente, de dreapta al văii Nimăiești, poate produce risc la inundații, în condițiile în care nu este regularizat.

**Loc. Cresuia** – localitatea este situată după criteriul geomorfologic la nivelul următoarelor subunități. astfel:

a) - intravilanul situat în partea de est a localității, la nivelul versantului Dealului Sovarul, are pante mai mari de 10 - 12°, iar constituția litologică este alcătuită din depozite ale formațiunii acoperitoare, cu grosime variabilă , care mulează paleorelieful rocii de bază, constituit din marne panoniene. În acest areal nu se cunosc fenomene majore, cu dezechilibre morfogeostrucurale.

Obs. În condițiile mobilării cu construcții noi se impune verificarea condițiilor geotehnice în care vor fi amplasate construcțiile. De asemenea este necesară evaluarea stabilității versantului pentru construcțiile existente situate pe pante peste 12°, conform normelor actuale, care impun și verificarea la încărcările din seisme, pentru evaluarea riscului la alunecare.

b) – intravilanul situat la nivelul podului terasei a II-a, cuprinde cea mai mare parte a localității. Depozitele de terasă au asigurată stabilitatea, în primul rând datorită planeității arealului.

În acest areal se impune evaluarea adâncimii de fundare pentru construcții, prin realizarea de studii geotehnice, în condițiile în care terenul de fundare este argilos și local acesta se încadrează în categoria pământurilor active.

Menționăm că afluentul cu debite permanente, de dreapta al văii Nimăiești, poate produce risc la inundații, în condițiile în care nu este regularizat.

## **EVALUAREA RISCURILOR LA NIVELUL AREALELOR -SITUATE PE VERSANȚI**

în cazul localităților Curățele, Beiușele și Cresuia

Menționăm că mobilarea cu construcții cu pante peste 12 grade necesită investigații geotehnice pentru evaluarea riscului în cazul încărcării cu sarcini suplimentare. De asemenea se impune evaluarea stabilității versantului pentru construcțiile existente situate pe pante peste 12°, conform normelor actuale, care impun și verificarea la încărcările din seisme, pentru evaluarea riscului la alunecare.

## **RISCUL PRODUCERII ALUNECĂRILOR DE TEREN**

ZONA II – zonă cu potențial mediu de alunecare, pentru areale cu

pantă mai mare de 20°

ZONA III – zonă cu potențial de alunecare redus

ZONA IV – zonă cu potențial de alunecare mic, conform planșe anexate.

Depozitele sedimentare din constituția versanților, cu pante de peste 12 grade, mulează paleorelieful formațiunii de bază.

Din punct de vedere morfogeodinamic acestea sunt actualmente stabile și sunt afectate de alunecarea lentă gravitațională în timp istoric.

## **RISCU PRODUCERII DE INUNDAȚII**

Riscul producerii de inundații se menține pentru zonele intravilane situate de-a lungul văilor.

## **RISCU PRODUCERII CUTREMURELOR DE PĂMÂNT**

Conform indicativ P 100 – 2013, parametrii geo-seismici în arealul

în care se dezvoltă loc. Curățele corespund gradului 6,5 al intensității cutremurelor după scara MSK (SR-11100-93) și

sunt următorii:

- zona seismică de calcul este F

- perioada de colț  $T_c$  (sec.) = 0,7

- accelerația gravitațională  $a_g$  IMR=225 ani = 0,10g

## **CONSTATĂRI, CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

În cadrul unităților geomorfologice amintite s-au definit zone cu potențial de risc natural.

În cadrul studiului local al factorilor de risc natural s-au analizat cu precădere următoarele riscuri naturale:

### **1) Riscul producerii de cutremure de pământ**

- din punct de vedere al factorului seismic, arealul comunei Curățele se situează în zona seismică F, corespunzând gradului 6,5 al intensității cutremurelor după scara MSK (SR-11100-93), având

$a_g$ IMR-225 = 0,10g, conform P-100 din 2013.

### **2) Riscul producerii de inundații**

- în general riscul la inundații este legat de albia majoră a râului Nimăiești, cât și de afluentul de dreapta, care curge la nord de loc Cresuia, la sud de loc. Beiușele și traversează în zona mediană, loc. Curățele și se varsă în Valea Nimăiești, la capătul dinspre Beiuș a loc. Nimăiești.

Menționăm că valea Nimăiești este îndiguită pe tot parcursul prin intravilanul loc. Pociovești și Nimăiești, riscul la inundații fiind în acest caz, practic zero.

### **3) Riscul producerii alunecărilor de teren**

- Legat de acest risc menționăm localitățile Curățele, Beiușele și Cresuia, în arealele situate pe versanții



sudici ai dealurilor Brădet, Beiușele și Sovarul.

- intravilanele situate pe versanți, au în general pante mai mari de 10 - 12°, iar constituția litologică este alcătuită din depozite ale formațiunii acoperitoare, cu grosime variabilă, care mulează paleorelieful rocii de bază, constituit din marne panoniene.

În acest areal nu se cunosc fenomene majore, cu dezechilibre morfoge structurale.

Obs. În condițiile mobilării cu construcții noi se impune verificarea condițiilor geotehnice în care vor fi amplasate construcțiile. De asemenea este necesară evaluarea stabilității versantului pentru construcțiile existente situate pe pante peste 12°, conform normelor actuale, care impun și verificarea la încărcările din seisme, pentru evaluarea riscului la alunecare.

Aprecierea potențialului la alunecare se va face conform:

„GHID PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI MONITORIZAREA ALUNECĂRILOR DE TEREN ȘI STABILIREA SOLUȚIILOR CADRU DE INTERVENȚIE ÎN VEDEREA PREVENIRII ȘI REDUCERII EFECTELOR ACESTORA, PENTRU SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIILOR, REFACEREA ȘI PROTECȚIUA MEDIULUI”

Indicativ GT006-97 - elaborat de INSTITUTUL DE STUDII ȘI PROIECTE PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCIONARE, ISPIF- SA București.

Menționăm aprecierea gradului de risc la alunecare

- MEDIU – pentru pante mai mari de 20°

- SCĂZUT/MIC – pentru pante peste 12°

**Zonele cu POTENȚIAL MEDIU (ZONA 2), POTENȚIAL REDUS (ZONA 3) și MIC (ZONA 4) de alunecare sunt evidențiate pe planurile de situație cu curbe de nivel având în general înclinare de peste 12°. În general, pachetul de argile din constituția formațiunii acoperitoare este afectat și de fenomenul alunecării gravitaționale „in situ”, observabil în timp istoric (zeci/sute de ani).**

**În acest context menționăm că NU SE CUNOSC AREALE CU DEZECHILIBRE MORFODINAMICE MAJORE**

**PRIN AMENAJARE URBANISTICĂ SE URMĂREȘTE ÎMBUNĂȚĂȚIREA ECHILIBRULUI MORFOGEO DINAMIC.**

**DESCRIEREA ZONELOR ȘI A MĂSURILOR CONSTRUCTIVE**

**ZONA 1:** zonă cu probabilitate maximă de alunecare și cualunecări active

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

**ZONA 2:** zona cu potențial mediu de alunecare

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA DEFINITIVAREA LUCRĂRILOR DE STABILIZARE

**ZONA 3:** zona cu potențial de alunecare redus

ZONA CONSTRUIBILĂ NUMAI CU AVIZ GEOTEHNIC DE AMPLASARE ȘI MASURI CONSTRUCTIVE MINIME DE STABILITATE

#### **ZONA 4: zona cu potențial de alunecare mic**

#### **ZONA CONSTRUIBILĂ NUMAI CU AVIZ GEOTEHNIC ȘI CU RESTRICȚII DE AMPLASAMENT**

**Pentru extinderea zonelor intravilane** ale localităților comunei Curățele, la nivelul arealelor în pantă, se impun următoarele măsuri particulare de stabilizare a terenului:

- Lucrările de amenajare a suprafeței taluzului presupun ca o condiție sine qua non, aducerea pantelor mai mari de 12° la valori egale sau mai mici.
- Măsuri privind lucrările de excavații și respectiv de debleiere pentru drumurile de acces și respectiv pentru platformele realizate pentru amplasarea construcțiilor.
- De asemenea lucrările de colectare și dirijare a apelor de suprafață se recomandă a fi dalate sau betonate și protejate cu grătare.
- Lucrările de combaterea eroziunii solului, înierbări și împăduriri, respectiv evitarea excavațiilor masive, asigură stabilitatea versantului.
- Lucrările de susținere utilizate pot fi:
  - ziduri de sprijin
  - susțineri cu piloți, coloane sau barete, respectiv
  - ramforți cu bolți de sprijin;

**Obs.:** Formațiunea acoperitoare poate cantona ape de infiltrație determinând umiditățile cu valori anormale și în consecință diminuarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare. Lucrările de urbanism trebuie să prevadă asigurarea scurgerii eficiente a apelor de suprafață.

- Lucrările de drenare a apei subterane și superficiale, presupun:
  - drenurile asociate zidurilor de sprijin
  - drenuri asociate căilor de acces
  - rigole pentru colectarea apelor de precipitație

Recomandările de fundare la nivelul depozitelor specifice fiecărei unități geomorfologice, au caracter strict preliminar. Pentru construcțiile care se vor realiza în urma aprobărilor ulterioare, în ce privește PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CURĂȚELE pentru fiecare perimetru în parte se vor realiza studii geotehnice pentru definirea sistemului de fundare și recomandări legate de regimul de înălțime.

În perspectivă realizării unor instalații de alimentare cu apă, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale, SE VA SOLICITA AVIZUL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENTĂ, CRISANA, AL JUDEȚULUI BIHOR, în conformitate cu art 1 lit „f”, din HGR 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendii.

Se vor respecta prevederile HGR 642/2005 referitor la „Criteriile de clasificare ale instituțiilor publice și operatorilor economici din punct de vedere al protecției civile în funcție de tipurile de risc specifice”,.

## **2. Expunerea la riscuri tehnologice**

In zonele expuse riscurilor tehnologice si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, in zonele conductelor de apa , canalizare, a cablurilor de fibra optica, a cailor de comincatie , precum si ale lucrarilor de infrastructura , autorizarea executarii constructiilor este interzisa. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Categoriile de riscuri tehnologice sunt :

- cele datorate activitatilor industriale si agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea si transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului, riscuri eliminate prin prezentul PUG .

- riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii ca surse de zgomot si poluare (LEA 110KV in localitatea NIMAIESTI.

- riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari, baraje, indiguiri.

- riscuri datorate fondului de radiatii natural si al chimismului apelor de mina.

Se pot autoriza in zonele expuse acestor riscuri doar constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea sau limitarea efectelor acestora.

In planurile de urbanism a localitatilor comunei Curățele sunt marcate sursele potentiale generatoare de riscuri tehnologice cu zonele de protectie ale acestora. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa respecte principiul separarii zonelor generatoare de riscuri tehnologice de celelalte zone functionale.

Distantele minime de protectie sanitara stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de locuit sunt obligatorii. Unitatile de mica industrie, comerciale si de prestari servicii care pot crea riscuri pentru populatie prin producere de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplaseaza in cladiri separate, la o distanta de minimum 15m, masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor. Materialele explozive pot fi depozitate numai in spatii special construite si amenajate pe baza documentatiilor avizate de inspectoratele de stat teritoriale pentru protectia muncii.

Se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii sau depozitarii materialelor explozive in cladiri cu locuinte. Se impune interdictie de construire in zonele de protectie ale cursurilor de apa si a lucrarilor hidrotehnice existente sau propuse in proiecte de amenajare , zone de protectie instituite conform Legii Apelor nr. 107/1996, Anexa 2 , precum si interdictie temporara de construire in zonele inundabile ale cursurilor de apa pana la obtinerea avizelor de amplasament din partea C.N.A.R.-D.A. Crisuri Oradea .

Pentru orice obiectiv propus a se construi se instituie interdictie de exploatare a gazelor de sist si altor resurse naturale pe intreg teritoriul comunei. Se instituie interdictie de construire in zonele de protectie sanitara a surselor de apa (cu regim sanitar sever ) existente sau luate in sutdiu , conform regimului restrictionat prevazut in H.G. 101/1997;

Potrivit cerintelor Inspectoratului pentru situatii de urgenta « Crisana » al judetului Bihor , se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare :

- HGR 642/2005 -Criteriile de clasificare ale institutiilor publice si operatorileo economici din punct de vedere al protectiei civile in functie de tipurile de risc specifice

- Legea 307/2006-privind apararea impotriva incendiilor cu modificarile si completarile ulterioare

- Legea 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase

La eliberarea autorizatiei de construire, se obtine obligatoriu Avizul Inspectoratului pentru situatii de urgenta « Crisana » al judetului Bihor (daca e cazul).

### **3.Servicii si utilitati publice**

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatilor acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii

interesati. In cazul unor investitii ( parcelari, constructii de mari dimensiuni, etc) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le poate acoperi din bugetul lor , autorizarea executarii constructiilor nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si destinatie presupun lucrari de echipare tehnico edilitare ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa. La proiectarea retelelor de alimentare cu apa a localitatilor se va lua in considerare asigurarea combaterii incendiilor (montarea de hidranti supraterani de incediu in conformitate cu STAS 1343 si Normativ I-9/1994).

De asemenea, se vor identifica zonele construite care prezinta riscuri ridicate de incendiu si de propagare a incendiului la vecinatati, precum si a strazilor la care accesul masinilor de interventie este ingreunat, pentru luarea unor masuri compensatorii , conform Normelor Generale PSI , aprobate prin OMI 775/1998.

In zonele propuse a fi construite , se vor respecta prevederile Normativului P118/1999, referitor la distantele minime de siguranta intre compartimentele de incendiu si de realizare a cailor de acces, interventie si salvare.

#### **4.Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita fie prin documentatia de urbanism sau caracterizata de tesutul urban si conformarea spatiaa traditionala.

Tesutul urban este structura constituita in timp, cu particularitatile ce tin de functiunea specifica, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii.

Functiunile localitatii reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si de functionare.

Destinatia terenurilor reprezinta modul de utilizare a acestora, conform functiunii sunt prevazute in reglementarile planului urbanistic.

Analiza teritoriului localitatilor evidentiaza faptul ca acesta nu are un tesut cu caracter omogen, rezultat din existenta unei singure functiuni. In urma acestei analize se precizeaza functiunile dominante, functiunile complementare (deci compatibile) acestora, disfunctiile si incompatibilitatile , rezultand in final delimitarea unor subzone functionale care prezinta configuratii distincte ale tesutului urban.

Amplasarea constructiilor in cadrul localitatii se face tinand cont de compatibilitatea functiunilor. Constructiile administrative, institutiile si serviciile de interes public, de invatamant, pentru sanatate, cele de cultura, cult si cele comerciale se pot amplasa in interiorul zonelor rezidentiale, ca functiuni complementare.

Este interzisa amplasarea unitatilor industriale sau agricole poluante in zonele rezidentiale, de odihna si agrement.

### **C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Aceste reguli se refera la propunerile de amplasare a constructiilor pe parcele existente sau pentru zonele care sunt propuse a fi introduse in intravilan.

##### **1.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in vederea asigurarii insoririi, a iluminatului natural, a confortului psihologic (asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant)si a cerintelor specifice legate de functiunea cladirii.

Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare prin Ordinul M.S. 119/ 2014 este fie de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau doua ore in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

Constructiile pentru cult se orienteaza cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Terenurile de sport

se orienteaza de regula pe directia nord-sud, cu o abatere de maxim 15°. In cazul stabilirii unor noi trasee stradale , se va avea in vedere corelarea orientarii acestora cu functiunea si orientarea posibila a viitoarelor cladiri.

## **1.2. Amplasarea fata de drumuri publice**

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, așa cum sunt acestea definite în Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor.

Autorizarea constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor , delimitate conform legii. Zonele de protectie a drumurilor sunt stabilite in functie de categoria de importanta si amplasarea acestora astfel :

- In afara localitatilor, distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului este de 22m in cazul drumului national, 20m in cazul drumurilor judetene si 18m in cazul drumurilor comunale.

- In localitati latimea zonei strazilor in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe ( rigole, spatii verzi, semnalizare rutiera, iluminat si retele publice) se stabileste in concordanta cu caracteristicile traficului actual si de perspectiva si cu normele tehnice in vigoare. Terenurile cuprinse in zonele de protectie raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate cu obligatia sa nu aduca prin activitatea lor prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului.

Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si de protectie a drumurilor.

## **1.3. Amplasarea fata de cai ferate**

- NU ESTE CAZUL.

## **1.4. Amplasarea fata de aliniament**

Cladirile pot fi amplasate la limita aliniamentului (limita dintre domeniu privat si domeniul public) sau retrase fata de acesta:

- in zone construite compact vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Aceasta regula deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor datorate circulatiei si transporturilor) si a celor de securitate a constructiilor.

Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat conform legii, atunci cand este necesara completarea cu cladiri a fronturilor existente intre care distanta intre fronturi este mai mica decat inaltimea, pentru majoritatea cladirilor din zona, sau atunci cand este supusa autorizarii o constructie a carei inaltime este mai mare decat distanta dintre fronturile construit.

In vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent pentru fundamentarea deciziilor pot fi intocmite studii de fundamentare( istorice, altimetrice, privind monografia tesutului urban.

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulament ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper fix (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuirii).

Amplasarea constructiilor noi se face, de regula, cu respectarea configuratiei arhitecturale existente. In zonele construite ce apartin patrimoniului cultural construit de importanta nationala sau locala si in zonele de protectie ale acestora, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice. In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea configuratiei urbane si a regimului de aliniere se va face pe baza documentatiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., aprobate conform legii. Retragerea constructiilor de la aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice ( protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

## 1.5. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- distanta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatilor teritoriale de pompieri. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de aliniere impuse fata de limitele laterale si limita posterioara

- Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate « la aliniament » (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei

- In relatie cu limitele laterale ale parcelei constructiile pot fi amplasate astfel :

- in regim inchis (insiruite, cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate)

- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Retragerile impuse au un caracter minimal urmand sa indeplineasca urmatoarele cerinte :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural - respectarea conditiilor de vizibilitate

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor de pompieri - asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

- necesitati de conservare a specificului tesutului urban si a tipologiei de amplasare.

- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban In practica urbanistica se admite o distanta minima intre constructii de pe aceeaasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte , dar nu mai mica de 3m.

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu se stabilesc astfel incat sa se asigure :

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladirile inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public

- posibilitati de acces al mijloacelor de interventie , atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 12 metri ; in cazul cand acest lucru nu este posibil, se asigura treceri pietonale cu latimea minima de 1,5m.

Nu se asigura acces pentru autospecialele de pompieri atunci cand parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,5m.

## 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 2.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

- Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari

- acces carosabil pentru colectarea deseurilor si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru parcelari pe un singur rand aleile din interiorul zonelor parcelate , cu o lungime de max 25m vor avea o latime de minim 3.5 m , iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m se asigura supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere

Pentru parcelari pe doua randuri accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servitute locala (fundaturi)astfel :

- cele cu o lungime de maximum 30m- o singura banda de 3,5m latime.

- cele cu o lungime de maximum 100 m se asigura 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

- Pentru locuinte colective cu acces si lot folosit in comun , vor fi prevazute:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții cu avizul unităților teritoriale de pompieri. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5m.

## **2.2. Accese pietonale**

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

Accesele pietonale sunt caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii, sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Caile pietonale sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii ;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă
- străzi pietonale rezervate pietonilor
- pietoniale

## **2.3. Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție de la aceasta, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primării, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Acestea sunt detaliate și reglementate în anexa nr. 3 , la prezentul RLU.

## **3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga , cu avizul organelor 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 racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor existente sau să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare se va face în conformitate cu prevederile articolului nr. 28 din R.G.U. , iar racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă conform articolului nr. 27 din R.G.U. În situația realizării locuințelor individuale cu alimentare cu apă din fantană, când adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare.

Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul locuințelor neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin rezervoare vidanjabile, amplasate la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință.

Amplasarea rețelelor tehnico edilitare va ține cont de distanțele minime față de clădiri astfel :

- conducte de termoficare (canal termic) la minim 0,5m
- cabluri electrice la minim 4,0m
- distanța minimă între rețele 0,5m ( termoficare-telefonie-cablu electric)

## **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **4.1.Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectia mediului. Autorizarea executarii parcelarilor este permisa daca pentru fiecare lot se respecta urmatoarele conditii:

- front la strada min de 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
  - suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
  - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Prin operatiunea de parcelare se vor stabili:
- dimensiunea , forma si suprafata loturilor;
  - regimul de constructie (izolat, cuplat, insiruit);
  - asigurarea accesului la un drum public;
  - asigurarea echiparii tehnico-edilitare.

Lipsa echiparii cu retele de canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale (puturi pentru alimentarea cu apa si rezervoare vidanjabile pentru canalizare) cu caracter temporar, pana la realizarea retelelor edilitare publice.

In zonele protejate, parcelarile se vor executa numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

#### **4.2. Inaltimea constructiilor**

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice. .

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

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

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

In cazuri bine justificate , prin documentatii urbanistice (P.U.D. sau P.U.Z.), se pot face exceptii de la aceasta regula. In zonele protejate pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural si urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea si avizarea tuturor schimbarilor care intervin in configuratia constructiilor din zona respectiva, inclusiv inaltimea acestora, de catre autoritatile administratiei publice specializate.

#### **4.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)

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

Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Judetene de Urbansim și Amenajarea Teritoriului sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.



Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului UAT, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

## **5. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația clădirii, în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Valorile minime obligatorii privind suprafața spațiilor verzi vor fi :

- pentru construcții administrative și financiar-bancare, minim 15% din suprafața terenului
- pentru construcții comerciale minim 5% din suprafața totală a terenului
- pentru construcții culturale 15-25% din suprafața totală a terenului
- pentru construcții de sănătate 10-15mp/persoană (copil sau bolnav)
- pentru construcții și amenajări sportive minimum 30% din suprafața totală a terenului
- pentru construcții de turism și agrement cel puțin 25% din suprafața terenului
- pentru construcții industriale cel puțin 20% din suprafața de teren
- pentru construcții de locuințe minim 2mp/locuitor.

Se vor respecta prevederile Legii 24/2007 - actualizată.

Spațiile verzi și plantate amplasate pe terenuri publice cu o suprafață minimă de 0,5 ha se referă la parcuri și grădini publice. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție strădală, astfel încât să se ajungă la o suprafață totală a spațiilor verzi de minim 26mp/locuitor.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, gard viu) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament și lateral pentru a delimita parcela de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Aspectul împrejmuirilor să va supune aceluși exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Elementele caracteristice pentru împrejmuire pot fi :

- elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal)
- elemente formale (înălțime, latime, materiale de construcție sau plantatii opace sau transparente).

Se recomandă ca împrejmuirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele laterale și posterioare opace.

Înălțimea minimă considerată pentru protecția proprietății este de maximum 2 m.

## **6. Reguli cu privire la lucrări de utilitate publică**

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind :

- prospecțiunile și explorările geologice; extractia și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalațiile pentru producerea energiei electrice; caile de comunicație; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de cursuri de apă ;

- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești

- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii

- prevenirea și înlăturarea urmarilor dezastrelor naturale – inundații, alunecări de teren, cutremure.

- 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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, așa cum sunt acestea definite în Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor.

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

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

În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a comunelor, oraselor si judetelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand dupa caz, exproprierea sau instituirea unei servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatii tehnice si studii de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face in baza documentatiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **Zone si subzone functionale**

Zonele functionale si impartirea teritoriului in Unitati Teritoriale de Referinta sunt evidentiata in planurile localitatilor din volumul II R.L.U.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale.

Legenda semnelor si indicativelor existente pe plansele de U.T.R.-uri este urmatoarea:

**L** - Zona de locuire- subzone:

**L1** – Zona cu locuinte existente cu regim mic de inaltime,

**L1 /S** – Zona mixta cu locuinte existente cu regim mic de inaltime dotari agroturistice si servicii complementare),

**L2/S** – Zona mixta cu locuinte cu regim mic de inaltime, dotari agroturistice si servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**ZC** - Zona centrala a localitatii

**I/S** - Zona institutii si servicii publice

**Ict** - Institutii si lacase de cult

**ST** - Zona servicii turistice

**ED** - Zona unitati industriale si depozite

**EA** - Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

**C** - Zona cai de comunicatie – subzone:

**Ccr** - Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente,

**SP** - Zona de spatii verzi-subzone:

**SPa** - Spatii verzi cu acces public nelimitat, scuaruri, parcuri, gradini, etc.,

**SPs** - Subzona sport, agrement, cu acces public limitat,

**SPr** - Zona verde de protectie sanitara, a vailor si apelor curgatoare, protectie fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de stabilizare si reconstructie ecologica,

**P** - Limita de protectie

**Ps** - Sanitara,

**Pd** - Infrastructura de circulatie rutiera,

**PLEA** - Retele de transport aerian energie electrica

**Pma** - monumente istorice, de arhitectura, obiective cu valoare culturala, ambientala,

**GC** - Zona pentru gospodarie comunală- subzone:

**GCp** - Piata agroalimentara, piata de vechituri, obor,

**GCc** - Cimitire, capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirelor

**TE** - Gospodarie comunală, zona aferenta infrastructurii edilitare

**ZR** - Zona cu riscuri naturale-subzone:

**ZRi** - Zona cu risc de inundatii in cazul unor viituri exceptionale,

**ZRa** - Zona cu potential de alunecari

**ZNP** - Zona naturala protejata de interes conservativ- existenta

Zonarea este cel mai eficace instrument de control al utilizarii terenului. Ea reflecta separarea spatiala a functiunilor si totodata, scoate in evidenta incompatibilitatile zonelor invecinate. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin R.G.U.

Procentul de ocupare exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat, adica a parcelei inregistrata in Cartea funciara, cu datele sale (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului).

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei si de conditiile de amplasare pe teren, tinand seama de tipologia tesutului urban si conformarea spatiala.

Constructiile amplasate in zone centrale si comerciale pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (regim inchis-insiruite), acesta putand atinge un procent maxim de ocupare de 80%.

Zonele rezidentiale reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire ale localitatilor, pentru spatiul cu caracter rural acestea fiind organizate in zone cu locuinte parter, parter cu unul sau maxim doua etaje, unde procentul de ocupare poate fi de maxim 30%, zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, cu procent maxim de ocupare 20% sau zona preponderent rezidentiala (locuinte cu dotari) cu procent maxim de ocupare de 40%.

Pentru constructiile de invatamant prescolar se va asigura o suprafata minima de teren de 22mp/copil, iar pentru scoli minim 20mp/elev, cladirile ocupand maxim 25% din total teren.

Pentru constructiile de sanatate suprafata minima a terenului este de 5mp/consultatie, procentul maxim de ocupare pentru constructii fiind 20%.

Pentru constructiile de cultura si cult se va prevedea un minim de 0,6 mp teren amenajat in afara

construcțiilor și un minim 20% teren aferent spațiilor verzi.

Construcțiile pentru amenajări sportive și agrement vor ocupa maxim 50% din suprafața totală de teren. Pentru zonele industriale procentul de ocupare se stabilește prin studiul de fezabilitate.

## **IV. PREVEDERILE REGULEMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **L- ZONA DE LOCUINTE**

#### **Subzone:**

**L1** Zona de locuințe **existente** cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** Zona mixtă de locuințe **existente** cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** Zona mixtă cu locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare **pe terenuri propuse pentru parcelare**

#### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul neomogen și neregulat, cu excepția subzonelor L3/S și L4/S, (rezultate ale unor operațiuni de urbanizare), cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 500-5000 mp, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural, retrase din aliniament.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ se poate accepta dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include, de regulă, un cvartal.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) emis cu consultarea / avizul CJUAT, se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII*, Amplasarea față de infrastructura de transport, Amplasarea față de aliniament.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”). În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, conform programului urbanistic stabilit prin

Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 3) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE:**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative, funcțiuni de turism care se or limita la următoarele tipuri: vilă turistică, pensiune turistică categoria rurala cu maxim 10 camere.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate, comerț de interes local), prestate în special de proprietari.

Se admit utilizări pentru funcțiuni de agroturism, cazare, alimentație publică, în regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară. În zonele care se suprapun pe spații verzi cu acces public nelimitat sau organizat se admit numai amenajări de camping sau parcuri de rulote cu echipament administrativ și social- sanitar adiacent organizat în containere dedicate.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de alimentație publică pentru care se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp

(b) să implice maximum 5 persoane

(c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru 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 cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 15 și 30m:

- (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta.

Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

- (b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la

cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 30 mp.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil (inclusiv poarta) va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje se va calcula conforma anexei 3 a prezentului RLU dar nu mai puțin de:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 150 mp;

- minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 150 mp;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

-minimum două locuri de parcare. Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugarea de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 50° sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente la toate elementele construcției.

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. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. În cazul absentei rețelei de canalizare menajera, restituația se va realiza în bazine vidanjabile, cf. O.M.S.119/2014.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte



transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,5 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**Locuințe, alte utilizări admise:** POT maxim = 35%.

**Dotari de educație / învățământ** - creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = 25%.

**Dotari de turism agroturism și servicii complementare :** POT maxim = 35%.

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

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**Locuințe, alte utilizări admise:** CUT maxim = 0,9

**Dotari de educație / învățământ** - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = 0,5%.

**Dotari de turism agroturism și servicii complementare :** CUT maxim = 0,9.

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

## I/S - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

### CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor publice sau de interes public.

Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter administrativ, de învățământ, social, cultural, etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului.

Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ cu RLU aferent.

Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de către CJUAT.

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate

fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

## B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII*, Amplasarea fata de infrastructura de transport, Amplasarea fata de aliniament.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”). In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## D. UTILIZARE FUNCIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

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

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în

considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

- Construcții provizorii de orice natură.

- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,50m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,50m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI**

## **PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa 5. și anexei 3 la prezentul RLU. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în parcaje colective. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13m și respectiv P+3+R(M).

(b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

#### Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 22,5° și 45°, funcție de contextul local. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

#### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu

valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fâșuită galvanizată. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În cazul absenței rețelei de canalizare menajeră, restituația se va realiza în bazine vidanjabile, cf. O.M.S.119/2014.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,5 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

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

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără

a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

CUT maxim = 2.0

pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,2

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

## **Ict. INSTITUTII SI LACASE DE CULT**

### **CARACTERUL ZONEI**

Obiective independente, dedicate oficerii unui cult confesional. Funcțiunile sunt de tip social. Sunt edificii recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, în retragere față de aliniament.

### **A. CONDITIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții ce vizează completarea spațială a unui ansamblu se va elabora un PUD. Teritoriul de studiu al PUD este ansamblul în integralitatea sa. Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban, numai în urma avizului D.J.C. Bihor . Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, rehabilitari etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII*, Amplasarea față de infrastructura de transport, Amplasarea față de aliniament.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a

spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE :**

Funcțiuni sociale de oficiere a cultului specific obiectivului, funcțiuni de asistență socială,  
Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

##### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe parohiale, anexe social sanitare și administrative. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte strict din categoria funcțiunilor enunțate.

##### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria celor menționate.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

#### E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere unicitatea, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu avizul prealabil al Institutiei arhitectului șef și al C.J.U.A.T. și al D.J.C. Bihor.

##### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

##### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50m.

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,50m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

##### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

##### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.G.R. nr. 525/1996, anexa 5. și se va înscrie în reglementările prezentate în anexa 3 a prezentului RLU. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13m. Înălțimea totală se va stabili prin cerințele programului și va fi caracterizată punctual: turn, fleșa, creasta...

(b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor se va aviza în prealabil de D.J.C. Bihor.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Clădirile se vor acoperi cu șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 22,5° și 60°. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăisă fâșuită galvanizată. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă, elementele existente conservate și cele noi.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**



Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. In cazul absentei rețelei de canalizare menajera, restitua se va realiza in bazine vidanjabile, cf. O.M.S.119/2014. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,5 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși POT maxim = 50%

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

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși : CUT maxim = 0,6

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

## **ED ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Semnificativ pentru aceasta zona sunt parcele cuprinzand instalatii de prelucrare a lemnului precum si mori dezafectate in BEIUSELE, POCIOVELISTE , distilerie in CRESUIA.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin

PUD.

Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban. PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II. *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII*, Amplasarea fata de infrastructura de transport, Amplasarea fata de aliniament.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”) In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Funcțiuni comerciale en detail si en gros organizate in structuri de tip big box, servicii de mari dimensiuni, depozite, centre logistice;
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni),
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;

- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 3 a prezentului regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 10 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m.

Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la aliniament.

Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de (S)+P+2.

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 18m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 7° și 30°.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansardese vor folosi ferestre de acoperiș sau seduri. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, placaje din cărămidă aparentă pentru fațade, pereti cortina din placaje metalice, sticla sau compozit, confecții metalice din oțel vopsit sau galvanizat.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața

totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

## **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

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

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi transferată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

## **ST – ZONA SERVICII PENTRU TURISM**

### **CARACTERUL ZONEI**

Zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente; camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis. Intervențiile privind extinderea, restructurarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

### **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII*, Amplasarea fata de infrastructura de transport, Amplasarea fata de aliniament.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară. În zonele care se suprapun pe spații verzi cu acces public nelimitat sau organizat se admit numai amenajări de camping sau parcuri de rulote cu echipament administrativ și social- sanitar adiacent organizat în containere dedicate.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria sport, turism, agrement..

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / amenajări, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcellară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ. Suprafața minimă a unui lot construit în această zonă este de 750 mp.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 6,00m.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine.

Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,50m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,50m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va face corespunzător reglementărilor HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU, Anexa nr. 5 PARCAJE, anexa 3 la prezentul RLU, dar nu mai puțin decât:

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.
- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,20m și respectiv una din următoarele configurații: (S)



+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 22,5° și 45°, funcție de contextul local.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: In cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fâțuită galvanizată. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. In cazul absentei rețelei de canalizare menajera, restitua se va realiza in bazine vidanjabile, cf. O.M.S.119/2014. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV

etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural resparcelele de colț:

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2

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

## **C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE**

### **Subzona: Ccr Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente**

#### **CARACTERUL ZONEI**

Cuprinde culoarele elementelor infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul comunei, prevăzute prin prezentul PUG.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru realizarea noilor strazi se vor elabora în prealabil PUZ prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

#### **B. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciuțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și

celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII.*

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, piațete, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.

Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### **D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 , publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip .

#### **4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

#### **5. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu e cazul

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu e cazul

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu e cazul

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu e cazul

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În interiorul culoarelor arterelor de circulație parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă elaborarea de studii de fezabilitate de inginerie civilă.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică.

Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejmuirii vor fi reglementate prin PUZ.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

## **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu e cazul

## **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu e cazul

**SP ZONA VERDE**

## **Subzone:**

**SPa** Spații verzi cu acces public nelimitat, scuaruri, parcuri, grădini, etc.,

**SPs** Subzona sport, agrement, cu acces public limitat,

**SPr** Zona verde de protecție sanitară, a vailor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică.

## **SPa Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**

### CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD.

Pentru orice intervenție ce vizează desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD. În ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CJUAT.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

#### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U. 3, „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică: Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

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

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă

reglementată.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

### **SPs (subzona sport, agrement, cu acces public limitat),**

#### CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru orice intervenție ce vizează desființarea, modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, se va elabora în prealabil un PUD.

În ambele cazuri, teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CJUAT.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, de la care nu sunt admise derogări.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

## B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII.

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U. 3, „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciile de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG. Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni sportive, însoțite de:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere
- (f) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc).

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

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.



### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă structura cadastrală existentă. Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi cu rol de complex sportiv, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu, se va elabora un PUZ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se va stabili, după caz, prin PUD.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se va conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Sunt admise, pe baza unui PUD, modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui PUD.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

**SPr -zona verde de protecție sanitară, a vailor și apelor curgătoare, protecție fata de infrastructura majoră, plantatii cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică**

#### CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de albiile minore ale apelor curgătoare,
- (b) infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere etc
- (c) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de cimitir, stații de epurare a apelor uzate etc.
- (d) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate
- (e) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte. Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora PUD. Este interzisă schimbarea destinației

acestei categorii de spații.

## B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U. 3, „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Serviciu de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă
- (c) edicule, componente ale amenajării peisagere

Cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

## E. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Nu e cazul

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu e cazul.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu e cazul.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu e cazul.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,5 m.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 0%

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0

## **GC -ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA**

### **Subzona:**

**GCp** Piata agroalimentara, piata de vechituri, obor.

Zone dedicate acestui tip de comeț se identifică în structura urbană prin organizarea specifică. Calitatea organizării e inegală, în general remarcându-se disfuncționalități în ceea ce privește accesibilitatea, spațiile pentru parcare, fluxul mărfurilor.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau completarea spațială a acestor ansambluri se vor elabora PUD. Teritoriul de studiu al PUD este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CJUAT și va trata teme precum accesibilitatea, parcare vehiculelor de toate tipurile, fluxurile funcționale etc.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Proiectele de reorganizare a piețelor existente vor avea în vedere îndepărtarea construcțiilor provizorii intervenite în timp, eficientizarea sistemului de accese și parcaje și crearea / extinderea scuarurilor pietonale aferente piețelor, inclusiv zone plantate, dotate cu mobilier urban. Aceste proiecte vor fi avizate de CJUAT. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

- **SE ADMIT:**

Actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- **SE ADMIT CU CONDIȚIONĂRI:**

Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- **SE INTERZIC:**

Construcții provizorii de orice natură, altele decât amenajările propriu-zise ale pieței, prevăzute prin proiectul inițial: copertine, standuri de vânzare etc.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

- **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor situații, condițiile concrete de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

- **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcellară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dezvoltarea capacității de parcare, îmbunătățirea accesibilității etc. In acest caz se va elabora un PUZ.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili prin PUD, în funcție de contextul urban. In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 6 m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în

dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili prin PUD. În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - circulațiile se vor retrage de la limita acestora cu minimum 1,5 m și se va realiza o perdea verde de protecție în aliniament.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament. Modalitatea de staționare a autovehiculelor - clienților, personalului, de transport - se va reglementa prin PUD.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 7,5 m. Regimul de înălțime nu va depăși (S)+P+1.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

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

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona este echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se vor amenaja în mod obligatoriu ca spații verzi fâșiile de teren adiacente parcelelor vecine în

cazul în care acestea au rol de protecție.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI  
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT Maxim = 60%

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

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT Maxim = 1,2

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

**Subzona:**

**GCc** Cimitire, capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirelor

Funcțiunea dominantă a zonei :

- cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- constructii,

- instalatii,

- amenajari care asigura o buna gospodarie a zonei sau care asigura protectia mediului

- alte functiuni compatibile

Utilizarea functională:

**Utilizari permise :**

- cimitir
- zone de reculegere, amenajari/constructii pentru ceremonii specifice,
- amenajari care au ca scop intretinerea zonei, protectia si eliminarea poluarii

**Utilizari permise cu conditii :**

- se admit lucrari pe baza de studii de impact avizate de institutii specializate

- zonele de protectie sanitara, stabilite ca forma, marime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu conditia ca aceste culturi sa nu fie utilizate in scopul alimentar sau furajer

**Utilizari interzise :**

- in interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si de interventie

P.O.T. maxim: 25%

C.U.T. maxim: 0,4

**TE- GOSPODARIRE COMUNALA, ZONA AFERENTA  
INFRASTRUCTURII EDILITARE**

Funcțiunea dominantă a zonei:

constructii si amenajari tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare admise zonei:

- se recomanda realizarea de constructii, instalatii si amenajari care asigura functionabilitatea zonei - se recomanda realizarea concomitenta si corelata atat a alimentarii cu apa cat si a epurarii/evacuării

### Utilizarea functionala:

#### **Utilizari permise:**

- statii de captare apa potabila (foraje de 100 m adancime);
- rezervoare de apa cu statii de pompare;
- reseaua de canalizare;
- hidranti supraterani;
- statie de epurare;
- reseaua de canalizare pluviala.

#### **Utilizari permise cu conditii:**

- orice amplasament in zona de constructii TE se face pe baza avizelor de la forurile competente si a normelor de proiectare conform Legii Protectiei Mediului (137/1995).

#### **Utilizari interzise:**

- in interiorul zonei este interzisa amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie

P.O.T. maxim: 15%

C.U.T. maxim: 0,2

## **EA -Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere**

### CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Urbanizarea acestei categorii de terenuri se poate face exclusiv în condițiile prescrise în Art. 4, al (4) al prezentului regulament. Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

### B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Pajiști, fânețe Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere Unități agricole / ferme existente

##### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu Realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha. Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha



(c) parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)  
(d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț  
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol  
(f) exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic  
(g) în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarei agricole.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

**9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatareilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate neepurate în rețeaua hidrografică. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatareilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

**14. ÎMPREJMUIRI** În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere POT max = 0% Pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatareilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatarei agricole)

## **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere CUT max = 0 Pentru construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

## **Z.R. ZONA CU RISCURI NATURALE**

### **Subzona ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.
- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.
- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

#### **Utilizari permise:**

- Se admit lucrari pe baza de studii de risc natural cu obtinerea acordurilor si avizelor institutiilor abilitate.

#### **Utilizari interzise:**

- Avand in vedere ca riscurile naturale sunt de tip « scazut » si « mic » nu exista utilizari interzise cu respectarea stricta a masurilor prevazute in studiile de risc natural

### **Subzona ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 2000 S.R.L. din 2015, în Zona III- Potențial redus și Zona IV -Potențial mic.
- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

#### **Utilizari permise:**

- Se admit lucrari conform zonelor functionale reglementate pe baza de studii de risc natural cu obtinerea acordurilor si avizelor institutiilor abilitate..

#### **Utilizari interzise:**

Avand in vedere ca riscurile naturale sunt de tip « scazut » si « mic » nu exista utilizari interzise cu respectarea stricta a masurilor prevazute in studiile de risc natural

## **ZNP ZONA NATURALA PROTEJATA DE INTERES CONSERVATIV**

- teritoriu cu regim de rezervatie naturala de interes national.
- Destinatia acestor terenuri apare in plansele de reglementari. Se va tine cont de OUG 57 / 2007, art. 27.
- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.
- ESTE INTERZISA AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR DE ORICE TIP.
- Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Autorizarea amenajarilor de imbunatatiri funciare, a lucrarilor de sistematizare verticala si echipare edilitara in arii protejate se va face numai cu avizul prealabil al Custodelui, respectiv ?

Prin Ordinul nr. 2387 din 2011 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 în România, se instituie regimul de arie naturala protejata ca sit de importanta comunitara. In Raportul de mediu sunt analizate cele 3 arii naturale Sit Natura 2000: **ARIA NATURALA PROTEJATA ROSCI 0062 Defileu Crisului Repede - Padurea Craiului**, **ARIA NATURALA PROTEJATA ROSCI 0262 Valea Iadei** , si **ARIA NATURALA PROTEJATA ROSCI 0084 Ferice - Plai**,

# CURĂȚELE

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**Ict**- instituții și lăcașe de cult

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** - zona servicii pentru turism

**SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scururi, parcuri, grădini etc.)

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPr/S** - zonă verde de protecție și servicii turistice

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZC** - zonă centrală a localității

**TE** - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare

**ED** - zonă de activități economice cu caracter terțiar

**GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**PPR** - limita de protecție arie protejată

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### L1

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.

- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.

- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.

- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.

- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

## **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## Ccr

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## ST

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restructurarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.
- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.
- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.
- sunt interzise orice alte utilizări
- suprafața minimă a unui lot constructibil în această zonă este de 750 mp.
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## I/S

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi. de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU.

## **ED ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Funcțiuni comerciale en detail și en gros organizate în structuri de tip big box, servicii de mari dimensiuni, depozite, centre logistice;
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni),
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de (S/D)+P+2.

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 18m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.

- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

## **GCc**

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului

- alte funcțiuni compatibile

Utilizarea funcțională

• Utilizări permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării

• Utilizări permise cu condiții :

- se admit lucrări pe baza de studii de impact avizate de instituții specializate - zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă, mărime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentară sau furajer

• Utilizări interzise :

- în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

## **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip), CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## SPs

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## SPr

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **P<sub>s</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servituților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **P<sub>PR</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

## **ZR<sub>i</sub>**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.

- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.

- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZR<sub>a</sub>**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.

- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# NIMĂIEȘTI

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**Ict**- instituții și lăcașe de cult

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** -zona servicii pentru turism

**SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPs/S** - zonă sport-agrement și servicii turistice

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZC** - zonă centrală a localității

**TE** - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare

**ED** - zonă de activități economice cu caracter terțiar

**EA** - zonă de activități economice cu caracter agricol pe terenuri situate în intravilan

**GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### L1

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.

- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.

- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.

- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.

- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

## **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## Ccr

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## ST

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restructurarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.
- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.
- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.
- sunt interzise orice alte utilizări
- suprafața minimă a unui lot constructibil în această zonă este de 750 mp.
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## I/S

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi. de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU.

## **ED ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Funcțiuni comerciale en detail și en gros organizate în structuri de tip big box, servicii de mari dimensiuni, depozite, centre logistice;
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni),
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de (S/D)+P+2.

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 18m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

## **EA**

-zonă de activități economice cu caracter agricol pe terenuri situate în intravilan

Urbanizarea acestei categorii de terenuri se poate face exclusiv în condițiile prevăzute în Art. 4, al (4) al prezentului regulament. Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatarea agricolă) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.

### **1.UTILIZĂRI ADMISE**

Pajiști, fânețe Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere Unități agricole / ferme existente

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatarea agricolă să fie mai mare de 1 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatarea agricolă, în condițiile prezentate în capitolul III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA al prezentului Regulament.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

## **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarea agricolă va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum

6 m.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere POT max = 0% Pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere CUT max = 0 Pentru construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

### **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.
- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

### **GCc**

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
- alte funcțiuni compatibile

Utilizarea funcțională

• Utilizări permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării

• Utilizări permise cu condiții :

- se admit lucrări pe baza de studii de impact avizate de instituții specializate - zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă, mărime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer

• Utilizări interzise :

- în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

### **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în

vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) , CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

### **P<sub>s</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servituților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).
- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

### **P<sub>PR</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

### **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.
- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.
- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

### **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.
- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# UTR 2

## I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**ST** - zona servicii pentru turism

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**SPr/ST** - zonă verde de protecție și servicii turistice

**TE** - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotări de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.

- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## Ccr

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## ST

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restructurarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.
- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.
- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.
- sunt interzise orice alte utilizări
- suprafața minimă a unui lot constructibil în această zonă este de 750 mp.
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din

suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.

- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisagere

- lucrări și amenajări hidrotehnice

- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **Ps**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servituților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **PPR**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

## **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.

- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.

- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și suprațere, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.

- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.



# UTR 3

## I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**ST** - zona servicii pentru turism

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

### L1

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeleș urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### L2/S

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeleș urbanistic.

### Ccr

- subzonă căi de comunicație rutieră.

- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## ST

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restrucuturarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.
- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.
- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.
- sunt interzise orice alte utilizări
- suprafața minimă a unui lot construibil în această zonă este de 750 mp.
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## ZRi

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea

Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.

- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.

- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și suprațere, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.

- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# BEIUȘELE

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**Ict** - instituții și lăcașe de cult

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** - zona servicii pentru turism

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPs/ST** - zonă sport-agrement și servicii turistice

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZC** - zonă centrală a localității

**ED** - zonă de activități economice cu caracter terțiar

**GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### L1

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

## **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeleș urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **ST**

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restrucuturarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeleș urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și servituțile de

utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor

- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor

- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare

- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.

- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.

- sunt interzise orice alte utilizări

- suprafața minimă a unui lot construibil în această zonă este de 750 mp.

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## I/S

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.

- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.

- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

- spațiile verzi. de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcellară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU.

## **ED ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Funcțiuni comerciale en detail și en gros organizate în structuri de tip big box, servicii de mari dimensiuni, depozite, centre logistice;
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni),
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înteles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). In situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

In cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de (S/D)+P+2.

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 18m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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



## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

## GCc

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
- alte funcțiuni compatibile

Utilizarea funcțională

• Utilizări permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării

• Utilizări permise cu condiții :

- se admit lucrări pe baza de studii de impact avizate de instituții specializate - zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă, mărime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer

• Utilizări interzise :

- în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

## SPs

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **Ps**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servituților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **PPr**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

## **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.

- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.

- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.

- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# POCIOVELIȘTE

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**Ict**- instituții și lăcașe de cult

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** -zona servicii pentru turism

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPs/ST**- zonă sport-agrement și servicii turistice

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZC** - zonă centrală a localității

**ED** - zonă de activități economice cu caracter terțiar

**GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

**TE** - zona pentru gospodărire comunala aferenta infrastructurii edilitare

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**Ppr** - limita de protecție arie protejată

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### L1/S

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.

- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supaterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.

- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.

- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5.,E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.

- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.

- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.

- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%

- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## Ict

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## Ccr

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## ST

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restructurarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.
- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterrane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele

configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.

- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.

- sunt interzise orice alte utilizări

- suprafața minimă a unui lot construibil în această zonă este de 750 mp.

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.

- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului.

- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.

- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

- spațiile verzi. de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.

- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU.

## **ED ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de administrarea afacerilor;

- Funcțiuni financiar bancare;

- Funcțiuni comerciale en detail și en gros organizate în structuri de tip big box, servicii de mari

dimensiuni, depozite, centre logistice;

- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni),

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

##### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;

(e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;

(c) să aibă formă regulată.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o

singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de (S/D)+P+2.

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 18m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

### **GCc**

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
- alte funcțiuni compatibile

Utilizarea funcțională

• Utilizări permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop

intretinerea zonei, protectia si eliminarea poluarii

• Utilizari permise cu conditii :

- se admit lucrari pe baza de studii de impact avizate de institutii specializate - zonele de protectie sanitara, stabilite ca forma, marime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu conditia ca aceste culturi sa nu fie utilizate in scopul alimentar sau furajer

• Utilizari interzise :

- in interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si de interventie P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

## **TE**

-Gospodarire comunala aferenta infrastructurii edilitare

Funcțiunea dominantă a zonei:

constructii si amenajari tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare admise zonei:

- se recomanda realizarea de constructii, instalatii si amenajari care asigura functionabilitatea zonei - se recomanda realizarea concomitenta si corelata atat a alimentarii cu apa cat si a epurarii/evacuării

Utilizarea functionala:

**Utilizari permise:**

- statii de captare apa potabila (foraje de 100 m adancime);

- rezervoare de apa cu statii de pompare;

- retea de canalizare;

- hidranti supraterani;

- statie de epurare;

- retea de canalizare pluviala.

**Utilizari permise cu conditii:**

- orice amplasament in zona de constructii TE se face pe baza avizelor de la forurile competente si a normelor de proiectare conform Legii Protectiei Mediului (137/1995).

**Utilizari interzise:**

- in interiorul zonei este interzisa amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie

P.O.T. maxim: 15%

C.U.T. maxim: 0,2

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisagere

- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere

- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv,



să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public. Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **Ps**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servituților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **PPr**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

## **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.
- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.
- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.
- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# CREȘUIA

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**Ict**- instituții și lăcașe de cult

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** -zona servicii pentru turism

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPs/L1**- zonă mixtă sport-agrement și de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZC** - zonă centrală a localității

**ED** - zonă de activități economice cu caracter terțiar

**GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### L1

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliat la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeleș urbanistic.

- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

## **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat:

traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.

- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## ST

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.

- intervențiile privind extinderea, restructurarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor

- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor

- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare

- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.

- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.

- sunt interzise orice alte utilizări

- suprafața minimă a unui lot constructibil în această zonă este de 750 mp.

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## I/S

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.

- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului.

- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU.

## **ED ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar bancare;
- Funcțiuni comerciale en detail și en gros organizate în structuri de tip big box, servicii de mari dimensiuni, depozite, centre logistice;
- Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni),
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;
- (c) să aibă formă regulată.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de  $(S/D)+P+2$ .

Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 18m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

## **GCc**

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
- alte funcțiuni compatibile

Utilizarea funcțională

• Utilizări permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării

• Utilizări permise cu condiții :

- se admit lucrări pe baza de studii de impact avizate de instituții specializate - zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă, mărime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer

• Utilizări interzise :

- în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisajere



- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **Ps**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servituților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **P<sub>PR</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

### **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.
- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.
- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

### **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.
- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# COADA LACULUI

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**ZC** - zonă centrală a localității

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** - zona servicii pentru turism

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPs/ST** zonă mixtă sport-agrement și zona servicii pentru turism

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**Ps** - limita de protecție sanitară

**P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### **L1/ST**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.

- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supratereane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.

- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeleles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/ST**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeleles urbanistic.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **ST**

- zonă dedicată activităților din domeniul turismului, dispunând de clădiri dedicate existente, camping, parc de rulote; predominant este modul de construire urbană de tip deschis.
- intervențiile privind extinderea, restrucuturarea, conversiile funcționale vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă/grup de parcele în înțeleles urban.

PUD vor detalia obligatoriu prevederile prezentului Regulament privind obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare edilitară, posibilitățile maxime de

ocupare și utilizare a terenului.

Pentru rețeaua de străzi de va aplica profilul transversal "A". Acesta va cuprinde obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 1,25 m lățime.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, săli de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor

- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor

- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare

- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 4 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.

- se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.

- sunt interzise orice alte utilizări

- suprafața minimă a unui lot construibil în această zonă este de 750 mp.

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,2

## I/S

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.

- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.

- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul

unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU.

## **GCc**

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
- alte funcțiuni compatibile

Utilizarea funcțională

• Utilizări permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajări/construcții pentru ceremonii specifice, amenajări care au ca scop întreținerea zonei, protecția și eliminarea poluării

• Utilizări permise cu condiții :

- se admit lucrări pe baza de studii de impact avizate de instituții specializate - zonele de protecție sanitară, stabilite ca formă, mărime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu condiția ca aceste culturi să nu fie utilizate în scopul alimentar sau furajer

• Utilizări interzise :

- în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricărui obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și de intervenție P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din

suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **P<sub>PR</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

## **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.

- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.

- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.

- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# UTR 2

## I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**ST** - zona servicii pentru turism

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPs/ST** zonă mixtă sport-agrement și zona servicii pentru turism

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**Zri** - zonă cu risc de inundații

**Zra** - zonă cu potențial de alunecări

**P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată