



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE	3
ART. 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism.....	3
Art. 1.2. Baza legală a elaborării	3
Art. 1.3. Domeniul de aplicare	3
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
SECȚIUNEA 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	5
Art. 2.1. Prevederi generale	5
Art. 2.2. Terenuri agricole în extravilan.....	5
Art. 2.7. Arii naturale protejate și zone cu valoare peisagistică.....	7
Art.2.8. Zone construite protejate și clădiri valoroase aflate în afara zonelor construite protejate.....	9
Art. 2.9. Puncte și situri cu descoperiri arheologice	12
SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	14
Art.2.10. Zone cu riscuri naturale	14
Art.2.11. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special.....	15
Art.2.12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	15
Art.2.13. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	16
Art. 2.14. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	16
Art. 2.15. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	17
Procentul de ocupare a terenului (POT)	17
Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)	17
Art. 2.16. Lucrări de utilitate publică	17
CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	18
SECȚIUNEA 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	18
Art.3.1. Orientarea față de punctele cardinale	18
Art. 3.2. Amplasarea față de drumurile publice.....	18
Art. 3.3. Amplasarea față de calea ferată	18
Art.3.4. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat	19
Art.3.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	20



Art.3.6. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei	21
SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	21
Art. 3.7. Accese carosabile.	21
Art. 3.8. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	22
SECȚIUNEA 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	23
Art. 3.9. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	23
Art. 3.10. Realizarea de rețele edilitare	23
Art. 3.11. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	24
SECȚIUNEA 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	24
Art. 3.12. Parcelarea	24
Art. 3.13. Înălțimea construcțiilor.	25
Art. 3.14. Aspectul exterior al construcțiilor	25
SECȚIUNEA 4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.....	26
Art. 3.15. Parcaje	26
Art. 3.16. Spații verzi.....	26
Art. 3.17. Împrejuriri.....	26
CAPITOLUL 4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	27
ART. 4.1. Zone și subzone funcționale – unități teritoriale de referință	27
ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN.....	28



CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

ART. 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

- a) Regulamentul Local de Urbanism – RLU – este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul orașului Valea lui Mihai, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- b) Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și interdicții) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din P.U.G., respectarea lor fiind obligatorie la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al localității.
- c) Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale.
- d) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- e) Regulamentul Local de Urbanism împreună cu PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local Valea lui Mihai și are o valabilitate de 10 ani.

Art. 1.2. Baza legală a elaborării

- a) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Valea lui Mihai stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iulie 1996, republicată.
- b) De asemenea, a fost utilizat Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.13N/10.03.1999.
- c) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al orașului Valea lui Mihai au fost preluate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate anterior elaborării prezentei documentații.

Art. 1.3. Domeniul de aplicare

- a) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan. Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- b) Intravilanul se referă la orașul Valea lui Mihai și cele 18 trupuri aferente. Intravilanul va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.
- c) Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU, cap.IV, art.36, 38 și 39).
- d) Prezentul Regulament are un caracter director, prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se solicită **derogări**, precum și **a situațiilor speciale** în care se impune elaborarea unor documentații de urbanism, PUD sau PUZ, cazuri specificate în cadrul prezentului Regulament.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de încadrare funcțională și de construire: aliniere, distanțe minime față de limitele parcelei, regim de construire, regim de înălțime, POT, CUT.



Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinație semnificativă pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală sau generală a orașului;
- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

Modificarea mai multor condiții de construire se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism de rang inferior, elaborate și aprobate conform legii.

Se solicită elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în următoarele cazuri:

- modificări privind funcțiunile admise, regimul de construire, regimul de aliniere și de înălțime, procentul de ocupare (P.O.T.) și coeficientul de utilizare (C.U.T) a terenului;
- în zonele de extinderi ale intravilanului sau în zone nestructurate; în acest caz, documentațiile de urbanism vor studia teritoriul cuprins într-un cvartal delimitat de circulații publice importante existente sau propuse prin PUG, pentru a propune o tramă stradală coerentă și corelată în cadrul teritoriului studiat.

Se solicită elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) în următoarele cazuri:

- modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- în cazul amplasării unui obiectiv în cadrul unei incinte constituite și definite, indiferent de suprafața incintei (incinta unei întreprinderi, incinta unui așezământ cultural, de învățământ, pentru culte etc.), iar investiția se înscrie în funcțiunile admise în incinta respectivă și respectă regimul de înălțime admis;

În cazurile prevăzute prin prezentul regulament, planurile urbanistice de rang inferior (PUD, PUZ) vor fi însoțite de ilustrare de arhitectură; în cazul zonelor protejate, documentația de urbanism va fi supusă avizării și aprobării conform legislației specifice în vigoare.



CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 2.1. Prevederi generale

- a) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament local de urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (parcelare, restructurare, refacere ecologică).
- b) Sunt evidențiate, de asemenea, zonele naturale pentru care a fost instituit sau pentru care se propune un regim special de protecție: zonele aparținând rețelei Natura 2000, suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului.
- c) Pentru toate aceste zone, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

Art. 2.2. Terenuri agricole în extravilan

- a) Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei de *Încadrare în teritoriul administrativ al UAT* și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Valea lui Mihai, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată și a Legii 18/1991, republicată.
- b) Terenurile agricole din extravilan se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe aceste terenuri este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată: unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, în acest caz, amplasamentele stabilindu-se pe baza de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului inconjurător. De asemenea, sunt admise construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adaposturile pentru animale
- c) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- d) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Art. 2.3. Terenuri agricole din intravilan.

- a) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localității, introducerea ulterioară de terenuri agricole în intravilan fiind permisă numai în cazuri fundamentate, motivate de interesul public. Introducerea de noi terenuri în intravilan se va face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate sau în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, cu condiția asigurării prealabile a infrastructurii rutiere și de echipare edilitară, respectiv – dacă se impune – de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.



b) Terenul intravilan stabilit prin PUG nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea prezentului regulament.

c) Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor art.4 din Regulamentul General de Urbanism și pot fi utilizate, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale stabilite prin Planul Urbanistic General. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparații atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

d) Terenurile agricole din intravilan (pășuni, arabil) care, în prezentul Plan Urbanistic General, nu fac parte din zonele destinate funcțiunilor urbane, păstrează destinația de Teren Agricol. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin planuri urbanistice de rang inferior.

ART. 2.4. Suprafețe împădurite

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

b) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al autorității publice centrale cu responsabilități în domeniul mediului, apelor, pădurilor, agriculturii și turismului.

c) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul conducătorului autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.

ART. 2.5. Resursele subsolului

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

b) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

d) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

ART. 2.6. Resursele de apă și platforme meteorologice

a) Resursele de apă ale orașului Valea lui Mihai – cursuri de apă, lacuri artificiale și bălți – sunt reprezentate grafic pe planșe și sunt detaliate în cadrul Memoriului General. Principalele ape care traversează zona sunt pârâul Mouca (Moka) și Salcia (Füzes) și Csikfolyás.

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

c) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.



- d) Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură, va ține cont de art. 8 – măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor – din H.G. 101/1997, modificată, completată, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- e) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
- f) Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:
- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
 - amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
 - împrejmuirea pe o rază de 3m.
 - taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.
- g) În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru forajele de captare a apei de protecție pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:
- foraje pentru captarea apei – 20 m în jurul forajului
 - captări de izvoare min. 50 m;
 - stații de pompare – 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
 - rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora.
- h) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art. 2.7. Arii naturale protejate și zone cu valoare peisagistică

- a) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul UAT Valea lui Mihai la data aprobării prezentului Regulament sunt:
- A. Situri de importanță comunitară: 1. ROSCI0020 Câmpia Careiului; 2. ROSCI0021 Câmpia Ierului;
- B. Arii speciale de protecție avifaunistică: 1. ROSPA0016 Câmpia Nirului–Valea Ierului.
- b) Prin Planul Urbanistic General se propune clasarea ca parc dendrologic ocrotit grădina istorică aferentă castelului aparținând familiei Bujanovics. Zona este delimitată ca atare pe planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”.
- c) De asemenea, se propune protejarea mlaștinilor aparținând axei hidrografice Mouca din aval și din amonte de zona urbanizată a localității, ca zone naturale cu valoare conservativă și observativă – prin menținerea destinației actuale de fâneată.
- d) **În zonele naturale protejate sau cu valoare peisagistică** este interzisă autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului.
- e) **Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management**, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.
- f) **Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management**, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- g) Planurile de management vor stabili *Zonarea internă a ariilor naturale protejate de interes național (Ariilor)* prin definirea și delimitarea, după caz, a următoarelor zone (cf. OG 57/2007):



1. Zone cu protecție strictă - zone de mare importanță științifică, ce cuprind zone sălbatice în care nu au existat intervenții antropice sau nivelul acestora a fost foarte redus. Se interzice desfășurarea oricăror activități umane, cu excepția activităților de: cercetare, educație, ecoturism, cu limitările stabilite în planurile de management

2. Zone de protecție integrală - cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul zonei, în care sunt interzise orice forme de exploatare sau utilizare a resurselor naturale, precum și orice forme de folosire a terenurilor, incompatibile cu scopul de protecție și/sau de conservare, activitățile de construcții-investiții, cu excepția celor destinate administrării ariei naturale protejate și/sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

3. Zone-tampon (zone de conservare durabilă) - care fac trecerea între zonele cu protecție integrală și cele de dezvoltare durabilă

4. Zone de dezvoltare durabilă a activităților umane - zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității

h) Planurile de management vor include acele activități economice, care ajută la menținerea și protejarea naturii și a mediului natural, în funcție de zonarea internă a Ariilor. **Până la elaborarea Planurilor de management, se va ține cont de următoarele:**

- Pe teritoriul ariilor naturale protejate, accesul public cu mijloace motorizate este permisă numai pe căile de circulație rutieră amenajate – pe drumurile naționale, județene și comunale existente, pe drumurile de exploatare agricole (de către proprietarii/deținătorii de teren agricol și personalului angajat de aceștia pentru cultivarea/întreținerea terenului); pe drumurile existente, publice sau construite special pentru angajații societății care administrează parcurile de extracție a țigăii și gazelor naturale.
- Este interzis spălatul (vehicule, rufe, recipiente, etc.) și utilizarea de detergenți în apele din interiorul Ariei.
- Este interzisă deversarea oricăror substanțe, ape uzate, nămoluri în apele din cuprinsul Ariei, fără a fi procesate conform legilor în vigoare.
- Pe teritoriul Ariei, în afara zonelor de dezvoltare durabilă, este interzisă realizarea de orice construcții permanente, cu excepția celor de utilitate publică, care vor deservi activitățile de cercetare sau de administrare și gospodărire a Ariei.
- Construirea de cabane/adăposturi turistice în zonele de dezvoltare durabilă sau în imediata vecinătate a Ariei se va supune procedurii de autorizare se va face doar după aplicarea prevederilor legale în vigoare referitoare la procedura-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.
- , cu accent deosebit pe impactul asupra habitatelor și speciilor pentru care a fost înființată Aria. Documentațiile se avizează de către Custode. În general, construirea de noi drumuri și/sau poduri în cuprinsul Ariei este interzisă.

i) Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al autorității administrației publice centrale cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, mediului, pădurilor și dezvoltării durabile.

j) Conform legislației în vigoare, activitățile din siturile Natura 2000 se vor supune procedurii de evaluare a impactului de mediu, dacă lucrările prevăzute afectează habitatele și/sau speciile pentru care acea arie a fost declarată sit Natura 2000.

k) Evaluarea impactului asupra mediului nu va fi însă necesară pentru activitățile zilnice; de asemenea, declararea unei zone ca sit Natura 2000 nu afectează dreptul de proprietate asupra terenurilor. În cazul în care vor exista activități care trebuie stopate datorită situării în sit Natura 2000, fermierii, proprietarii, administratorii și concesionarii de terenuri vor primi plăți compensatorii. De asemenea, proprietarii de terenuri extravilane situate în arii naturale protejate supuse unor restricții de utilizare sunt scutiți de plata impozitului pe teren (cf. OG 57/2007).



l) În general, în zonele naturale protejate de interes național sau cu valoare conservativă se impune evitarea activităților care pot afecta semnificativ habitatele și speciile pentru care sunt desemnate. Se pot menține funcțiunile actuale, inclusiv activitățile economice, dar cu accent deosebit pe conservarea speciilor și habitatelor pentru care au fost declarate. Sunt permise activitățile agricole tradiționale, unele dintre acestea necesare pentru menținerea peisajelor (de exemplu, pajiștile), cultivarea și obținerea produselor ecologice – legume, fructe, produse lactate, carne, sucuri de fructe, activități de vânătoare și pescuit, cu condiția ca siturile Natura 2000 să își păstreze obiectul conservării.

Aceste activități vor respecta măsurile minime de management pentru speciile de interes comunitar, de exemplu:

- respectarea perioadelor de reproducere, cuibărit, popas și iernat.
- exploatarea masei lemnoase – în funcție de habitatul / specia protejată;
- construcții din materiale tradiționale, în acord cu arhitectura zonei;
- activități de promovare și dezvoltare a turismului durabil, cu accent pe ecoturism.

m) În scopul protejării vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile pârâurilor și a lacurilor, precum și pentru asigurarea accesului la albiile minore, se instituie fâșii de protecție, cu rol de coridor ecologic și de legătură pietonală, cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona V3.

n) Cu excepția tronsonului din perimetrul central al pârâului Mouca, evidențiat în planșele 2U, 3U și 4U, nu se recomandă canalizarea pârâurilor (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

Art.2.8. Zone construite protejate și clădiri valoroase aflate în afara zonelor construite protejate

a) La data elaborării prezentului regulament, pe teritoriul UAT Valea lui Mihai există o singură clădire propusă pentru clasare ca monument .

b) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de fundamentare „Zone construite protejate”, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 sunt delimitate și insituite 6 Zone Construite Protejate, alcătuind fiecare o Unitate Teritorială de Referință, așa cum sunt marcate în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*. De asemenea, sunt marcate clădirile cu valori arhitecturale sau valoare ambientală situate în afara zonelor construite protejate.

- Zona protejată este considerată ca fiind zona care reunește toate zonele de protecție ale monumentelor clasate și ale celor propuse pentru clasare. Zonele de protecție individuale ale monumentelor nu depășesc limitele zonei protejate, ci se suprapun peste ea sau sunt incluse. În aceste zone se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire având ca scop: păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură; păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii; păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.
- Orice fel de intervenții asupra fondului construit din Zona Construită Protejată se va face cu avizul autoritățile administrației publice centrale în domeniul culturii și patrimoniului național prin DJC Bihor, indiferent de stadiul și finalitatea procesului de clasare a zonei și a monumentelor cuprinse în zonă.
- De asemenea, toate acele clădiri, care sunt propuse pentru clasare și cele cu valori arhitecturale deosebite identificate și marcate ca atare în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință* vor beneficia de protecție locală prin PUG.

c) Conform legii, pentru Zonele Construite Protejate se vor întocmi planuri urbanistice zonale (PUZCP), cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.



d) Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință, așa cum este ea delimitată în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*.

e) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan urbanistic zonal pentru zone construite protejate (PUZCP), este interzisă.

f) **Clădirile din interiorul Zonelor Construite Protejate, precum și cele situate în afara acestora, au fost clasificate în 5 categorii și marcate ca atare în planșa 4U *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*, pe baza concluziilor și recomandărilor *Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate* aferent prezentului PUG:**

1. clădiri propuse a fi clasate ca monument istoric
2. clădiri reprezentative, cu valori patrimoniale deosebite, propuse pentru protecție locală
3. clădiri cu valoare ambientală
4. clădiri neutre
5. clădiri agresive în context

g) Până la aprobarea planurilor urbanistice zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire în cadrul acestor zone se va face cu avizul DJCPN, conform prevederilor prezentului regulament:

Parcelarul

- Până la elborarea PUZCP nu se admit modificări ale parcelarului istoric, nu sunt permise modificări ale aliniamentului tradițional, istoric, caracteristic zonei.

Regimul de înălțime

- Se va evita amplasarea de construcții noi cu regim de înălțime mai mare de P+1 sau P+1+M, după caz, sau supraînălțarea celor existente, prin care s-ar depăși regimul de înălțime al clădirilor adiacente.
- Prin excepție, în cazul ridicării unor construcții noi lângă o clădire existentă cu regim de P+1, se va putea utiliza regimul de înălțime P+1+M, cu condiția păstrării cotei cornișei vecine și fără depășirea pantei de 40° a acoperișului, după caz.

Panouri publicitare

- În interiorul zonelor construite protejate nu se vor accepta panouri publicitare, decât firme luminoase de gabarite reduse (max. 80 cm ieșite în consolă și cu înălțime max. de 1 m.); cutiile, literele și firmele luminoase de publicitate nu vor acoperi nici un fel de elemente arhitecturale (cornișe, decorații, chenare, elemente de ritmare).

Clădiri propuse a fi clasate ca monument istoric

- Nu se permite demolarea clădirilor propuse pentru clasare
- Acestor clădiri se vor aplica regulile referitoare la monumentele istorice clasate
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală.
- Nu se permit modificări ale compartimentării originale și elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare
- Autoritățile locale va trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Bihor

Clădiri cu valori patrimoniale deosebite, propuse pentru protecție locală

- Nu se permite demolarea clădirilor cu valoare arhitecturală deosebită; se recomandă ca Autoritatea publică locală să instituie, prin HCL, o protecție locală specifică acestor clădiri, preluând reglementările din prezentul regulament și Studiul de fundamentare al PUG.
- Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți



poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală.

- Sunt permise refuncționalizările și reconfigurările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.)
- Este permisă extinderea pe orizontală a acestor clădiri spre adâncimea parcelei, cu condiția neafectării / neacoperirii elementelor istorice valoroase (atice, balcoane, goluri cu chenare, tâmplării, decorații parietale, elemente tectonice, etc.) și doar în cazul în care imaginea și caracterul configurației volumetrice istorice permite acest lucru, fără ca unicitatea și particularitatea caracterului clădirii să fie știrbită
- Volumetria corpurilor de extindere se vor raporta în mod armonios, neagresiv la volumul clădirii existente, fără să o concureze prin gabarit; nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat.

Clădiri cu valoare ambientală

- Se recomandă păstrarea și reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea / restaurarea elementelor de componente istorice, se va permite extinderea sau reamenajarea interioară a acestora după caz, pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor.
- Extinderile clădirilor cu valoare ambientală se vor realiza pe terenurile din spate, cu respectarea coeficienților urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului)
- Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter parazită sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.
- În cazurile extreme și bine justificate de demolare a clădirilor cu valoare ambientală, noile clădiri construite în locul acestora vor respecta în mod obligatoriu caracteristicile tradiționale, istorice, tipice pentru zona respectivă (volumetrie, forma acoperișului, mod de ocupare a terenului, retrageri, aliniere, raportul de plin-gol etc.); se permite exprimarea unei arhitecturi distincte, moderne/contemporane în spațiile interioare și în zona posterioară a clădirii noi

Clădiri neutre

- Pentru aceste clădiri poate fi acceptată restructurarea totală sau parțială, ele pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții, respectând reglementările din PUZCP;
- Înlocuirea clădirilor neutre se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu $\pm 20\%$, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă;
- Se admit și extinderi ale construcțiilor existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort pe o suprafață construită la sol de maximum 25% din suprafața clădirii existente, sub rezerva aplicării reglementărilor PUZCP.

Clădiri agresive în context

- pentru această categorie, intervențiile vor trebui să aducă o îmbunătățire confortului sau a ameliorarea aspectului arhitectural, pentru a se putea restabili armonia peisajului urban; se permite demolarea totală sau parțială;
- unele din aceste clădiri nu pot face obiectul unor intervenții în vederea îmbunătățirii confortului: fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri; se recomandă restructurarea, se acceptă desființarea totală sau parțială cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.

Clădiri cu valoare arhitecturală deosebită aflate în afara zonelor protejate

- Se va institui un regim de protecție locală asupra clădirilor cu valoare arhitecturală deosebită și în cazul intervențiilor se vor aplica regulile privind imobilele din zonele de protecție
- Nu se admite demolarea clădirilor cu valoare arhitecturală deosebită
- Extinderea clădirilor cu valoare arhitecturală deosebită se va face exclusiv cu păstrarea sau refacerea după caz a elementelor arhitecturale istorice și pe baza unor recomandări ale DJC



Bihor. Nu se permite supraînălțarea corpurilor dinspre stradă a clădirilor cu valoare arhitecturală deosebită.

Clădirile cu valoare ambientală aflate în afara zonelor protejate

- La intervențiile asupra clădirilor cu valoare ambientală se vor aplica regulile privind imobilele din zonele de protejate
 - Se recomandă păstrarea și reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea / restaurarea elementelor de componente istorice
 - Pentru terenurile clădirilor cu valoare ambientală, în cazul excepțional al demolării acestora și construirii unor imobile noi, vor fi impuse restricții privind modul de ocupare a terenului, volumetria, regimul de înălțime și arhitectura fațadei în sensul încadrării într-un tipar tradițional: se va păstra modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime al corpului dinspre stradă (cel mult P+M), modul de acoperire (unghiul și forma șarpantei), învelitori din țiglă, raportul dintre plin și gol respectiv forma și dimensiunile golurilor
 - Extinderea sau supraînălțarea clădirilor cu valoare ambientală se va face exclusiv cu păstrarea sau refacerea, după caz, a elementelor arhitecturale istorice.
- h) Pentru **clădirile din interiorul unei Zone Construite Protejate, neincluse pe listă**, este permisă restructurarea totală sau parțială, cu respectarea legii.
- i) În cazul înstrăinării, închirierii sau concesiunii imobilelor monumente istorice, proprietarii acestora au obligația să înștiințeze în scris direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean despre intenția de a înstrăina monumentul istoric, în vederea exercitării dreptului de preemțiune al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale, în condițiile Legii 422/2001, republicată.

Art. 2.9. Puncte și situri cu descoperiri arheologice

- a) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului arheologic din cadrul Studiului istoric de fundamentare al PUG, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 sunt delimitate siturile cu descoperiri arheologice, atât în intravilan, cât și în extravilan.

În interiorul zonelor de protecție arheologică, indiferent dacă acestea se află în intravilanul sau extravilanul localității, marcate ca atare în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*, orice intervenție care afectează solul – construirea, amenajarea terenului, amplasarea de stâlpi, garduri, rețele edilitare, cablaje, canalizări, drenaje, lucrări agricole – se va putea efectua doar cu avizul prealabil al DJC Bihor. Prin avizul DJCPN BIHOR se va impune după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, *evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă*.

ZONELE DE PROTECȚIE ARHEOLOGICĂ DE CATEGORIA A SAU B includ zone de interes prioritar, respectiv descoperiri reperate care nu au fost verificate și documentate de specialiști. În aceste zone se impun următoarele:

- Avizarea tuturor lucrărilor de construcție, de săpătură sau a oricăror alte activități care implică afectarea solului (altele decât cele agricole) la o adâncime mai mare de 50 cm, se admite cu condiția exclusivă a supravegherii arheologice.
- Sunt recomandate, în funcție de situație, săpăturile arheologice sistematice sau preventive, pentru verificarea potențialului și, după caz, conservarea *in situ* a vestigiilor și precizarea în actele de cadastru, incluzând CF-urile, a existenței sarcinilor de patrimoniu. Se recomandă clasarea acestor situri și obținerea codurilor RAN.

În ZONE DE PROTECȚIE ARHEOLOGICĂ DIN CATEGORIA C (situri cunoscute din diverse surse, dar neidentificate cu exactitate pe teren) se impun următoarele:

- Avizarea tuturor lucrărilor de construcție, de săpătură sau a oricăror alte activități care implică deranjarea solului (altele decât cele agricole) se admite doar după informarea în scris a solicitantului avizului despre posibilitatea iminentă a descoperirii în timpul acestor lucrări a unor artefacte arheologice. De asemenea, solicitantului trebuie să-i fie comunicat în scris faptul că



pe baza legislației în vigoare este obligat să anunțe orice descoperire arheologică autorităților competente și că există posibilitatea aplicării de sancțiuni în cazul nerespectării legiilor privind protecția patrimoniului mobil sau imobil.

- Se recomandă ca, prin aparatul propriu al administrației publice locale, aceste zone și puncte să fie verificate periodic, cu scopul de a identifica eventualele lucrări (cele menționate mai sus) ilegale.

b) Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare, după caz, astfel:

- pe toată suprafața terenului care face obiectul autorizării de construire;
- pe o rază de 50 de metri față de locul descoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizație de construire;
- pe toată suprafața terenului afectat de acțiunea factorilor naturali

c) Descoperirile de vestigii arheologice sau de bunuri mobile din categoria celor care fac obiectul clasării în patrimoniul cultural național mobil, realizate ca urmare a cercetărilor arheologice, se anunță de către titularul autorizației de cercetare serviciilor publice deconcentrate ale MCC, în termen de 72 de ore.

d) Bunurile mobile, descoperite în condițiile prevăzute la alin. b), revin de drept instituțiilor participante la cercetare, conform protocolului încheiat între părți și conform standardelor și procedurilor arheologice.

c) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.



SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Art.2.10. Zone cu riscuri naturale

a) În sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se înțelege: cutremure de pământ, alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, zone inundabile și altele asemenea.

b) **Studiul de fundamentare aferent PUG – STUDIU LOCAL AL FACTORILOR DE RISC NATURAL LOCALITATEA VALEA LUI MIHAI** a pus în evidență **trei areale disticte**, funcție de tipurile de pământuri interceptate, de regimul hidrologic al apelor subterane și de morfologia terenului, diferențiate din punct de vedere al construibilității și respectiv al riscului geotehnic. Punerea în evidență a acestor zone s-a făcut în cadrul PUG, fiind delimitate în planșa *Situația existentă. Disfuncționalități*.

c) Analiza celor trei areale arată că orașul, în cea mai mare parte, este amplasat pe teren de fundare stabil,

În **AREALUL 1** - zona dunelor de nisip, de natură eoliană, cu zone în care nivelul apelor subterane variază funcție de permeabilitatea depozitelor nisipoase, proiectarea construcțiilor va ține cont de susceptibilitatea la lichefiere a nisipurilor saturate, conform P 125-84.

Condițiile specifice de construire impun regimul de înălțime și sistemul de fundare. În zonele în care apele sunt localizate aproape de suprafața terenului, nu se recomandă construcții la nivelul subsolului.

În **AREALUL 2** - zona depresionară a pârâului Mauca, ce se dezvoltă în parte centrală și de sud-vest a localității, în care se disting pământuri mloase, slab consolidate, se recomandă în general ca proiectarea fundațiilor să țină cont de faptul că la nivelul primului strat se dezvoltă pământuri recente, a căror capacitate portantă este afectată de gradul de umiditate a acestora. Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare se va studia necesitatea fundării indirecte.

De asemenea în acest areal riscul la inundații trebuie să fie un criteriu important în abordarea temei de proiectare – deși în trecutul istoric recent nu se cunosc inundații de tip catastrofal care să afecteze zona, iar bazinul hidrografic a văii Mouca nu favorizează acest tip de fenomene.

Pentru amenajări urbanistice trebuie să se țină cont și de conservarea biotopului specific zonei depresionare în care se dezvoltă Valea Mouca.

În **AREALUL 3** - zona aluviunilor recente ale luncilor, cu argile pleistocen superioare și cu intercalații de depozite loessoide-colapsibile, condițiile specifice de construibilitate se referă la fundarea pe pământuri cu umflări și contracții mari, conform NP126-2010, respectiv pe pământuri sensibile la umezire-colapsibile, conform NP125-2010

În acest areal nu se pune problema regimului de înălțime. Pentru construcții excepționale se vor verifica condițiile stricte ale perimetrului construibil.

În zone de albie sau lunci nu se vor executa construcții.



Art.2.11. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

a) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora

b) În cazul obiectivelor care implică zonă de protecție sanitară (terenul din jurul obiectivului) este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercursiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului.

c) Pe teritoriul administrativ al Orașului Valea lui Mihai obiectivele care prezintă risc de poluare a apei, solului sau subsolului în urma activităților umane sunt:

- stația de epurare aferentă sistemului de canalizare menajeră a localității, stația de epurare de pe platforma industrială BETAROM SA, zonele cu sol afectat de reziduuri zootehnice, sau cele provenite de la depozitele de deșeuri urbane. Aceste situri, împreună cu zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*, aferentă PUG. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)
- silozurile, echipamentele de uscare a cerealelor
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

d) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

e) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de **protecție sanitară** aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, marcate ca atare în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

f) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

g) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de **gaz metan**, marcate ca atare în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

h) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a **rețelelor electrice** de medie tensiune, marcate ca atare în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare. Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va obține avizul furnizorului de energie electrică.

Art.2.12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

a) În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, în conformitate cu prevederile alin.(2) al art.12 din RGU (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Lista obiectivelor și activităților care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995.



b) Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

c) Nerespectarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației atrage răspunderea disciplinară, administrativ-materială, civilă ori, după caz, penală, în sarcina persoanelor vinovate de abaterile săvârșite (cf. Art.3, *OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*.)

Art.2.13. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

a) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

d) În zonele de servitute a infrastructurii edilitare, este interzisă autorizarea executării construcțiilor, aletele decât cele aferente infrastructurii edilitare, existente sau propuse.

e) La elaborarea documentațiilor de urbanism de rang inferior (PUZ sau PUD) se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extinderea, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

f) În culoare de protecție față de infrastructura tehnică, se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

g) La elaborarea documentațiilor de urbanism de rang inferior, va fi prevăzută înlocuirea magistralelor de apă sau canalizare care au durata normată de funcționare depășită, respectiv alocarea de terenuri cu statut de domeniu public pentru reamplasarea acestora. Necesitatea înlocuirii sau reamplasării magistralelor de apă sau canalizare va fi specificată în avizul de oportunitate al documentațiilor de urbanism, iar localizarea magistralelor asupra cărora se vor lua măsuri va fi precizată prin avizul de amplasament emis de către administratorul rețelei.

h) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă evitarea asfaltării, betonării sau utilizării altor învelitori impermeabile, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

i) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Art. 2.14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezentul PUG.

b) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute pentru fiecare UTR în parte.



Art. 2.15. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT)

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul PUG.
- b) Procentul de ocupare a terenului pentru diferitele funcțiuni urbane, ținând cont de amplasarea în localitate, este prevăzut în fiecare UTR în parte.
- c) Procentul de ocupare a terenului, în conformitate cu Legea 350/2001, completată, modificată, reprezintă raportul, transformat în procente, dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- d) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- e) Coeficientul de utilizare a terenului reglementează volumul edificabil pe suprafața unei parcele aflate într-un anumit context.
- f) În conformitate cu Legea 350/2001, completată, modificată, acest indice reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor – care determină înălțimea volumului construit) și suprafața parcelei.
- g) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, terselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal sau carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.
- h) În cazuri particulare – construcții industriale sau comerciale mari (de tip big box), biserici etc, unde regimul de înălțime (parter) și înălțimea construcțiilor nu pot fi corelate, indicele urbanistic relevant este coeficientul volumetric de utilizare a terenului – CUT volumetric, care reprezintă raportul dintre volumul construcției (mc) și suprafața parcelei (mp).

Art. 2.16. Lucrări de utilitate publică

- a) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- b) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului PUG sau pe baza unor documentații de urbanism de rang inferior, aprobate conform legii.



CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- a) La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art.17 din RGU (Anexa 3). Amplasarea clădirilor de locuit trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sudică (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.
- b) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Art. 3.2. Amplasarea față de drumurile publice

- a) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- b) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- c) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la aliniatul precedent este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- d) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor, străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute în PUG și marcate ca atare pe planșa planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*, este interzisă.
- e) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de PUG și marcate pe planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- f) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG și marcate în planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*.

Art. 3.3. Amplasarea față de calea ferată

- a) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998. Zona de protecție și zona de siguranță a căii ferate este marcată pe planșa *Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință*.
- b) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- c) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul autorității administrației publice centrale cu responsabilități în domeniul transporturilor:



- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- d) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate S.A. și ministerul de resort.
- e) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al ministerului de resort, și anume:
- căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- f) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate desfășurare normală a traficului.
- g) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CN CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- h) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor.

Art.3.4. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- a) Localitatea Valea lui Mihai este situată în zona de frontieră a României cu Ungaria. Fâșia de protecție a frontierei este reprezentată de o zonă cu lățimea de 20 m începând de la limita de frontieră (Art. 4., Legea nr.56 din 4 iunie 1992). Pe teritoriul său se constituie culoarul de frontieră, convenit de statul român cu statul vecin, în scopul menținerii vizibilității și asigurării protecției semnelor de frontieră.
- b) Culoarul de frontieră și fâșia de protecție a frontierei de stat fac parte din domeniul public al statului și se administrează de către Ministerul Administrației și Internelor, prin Poliția de Frontieră Română, în condițiile stabilite prin Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 445/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- c) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.
- d) Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot



amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României

e) Utilizarea, în orice scop, a terenurilor aflate la o distanță de până la 500 m de la fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior, se permite numai cu acordul prealabil al Inspectoratul General al Poliției de Frontieră. Pe adâncimea de 500 metri de la fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior, se pot executa activități cum sunt: mineritul, exploatările de țuței, de gaze, de ape minerale, de ape termale, exploatările forestiere, balastiere sau de cariere, lucrările de îmbunătățiri funciare și irigații, îndiguirile, lucrările sau construcțiile pe cursurile de apă, construcțiile și amenajările turistice sau de agrement, cercetările sau prospectările geologice.

f) Plantarea de arbori și arbuști în zona de frontieră este permisă numai de la distanța de 500 metri de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior, iar a culturile înalte, de la distanța de 250 metri către interior. Pentru consolidarea terenului este permisă plantarea de arbori în interiorul zonei de protecție, cu avizul unității teritoriale a IGPF.

g) Pășunatul animalelor este permis în timpul zilei până la fâșia de protecție a frontierei de stat, iar noaptea până la 500 metri față de aceasta, către interior, în locurile stabilite de autoritățile administrației publice locale, împreună cu comandanții unităților teritoriale ale IGPF.

Art.3.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

a) Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și cel privat (limita spre stradă a parcelei).

b) Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela și de aliniamentul existent. În zonele neconstruite, clădirile se vor amplasa la circa 5-6m distanță față de zona de protecție a drumului public care asigură accesul la paecelă, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție precum și spații de parcare în interiorul parcelei. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din R.G.U.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale / unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

d) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

– terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;

– în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

f) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte – H/2, dar nu mai puțin de 2m), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la 7,0 m în cazul în care clădirea se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite sau față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;



Construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m. În cazul în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă se majorează la 7,0 m.

- g) Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă. Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Art.3.6. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, respectiv
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- b) În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :
- în cazul în care, pe parcela învecinată există o construcție la limita de proprietate, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
 - când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
 - dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.
- c) Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, salvare), astfel încât să fie satisfăcute condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanța minimă este egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 m.
- d) Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.
- e) În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0m.
- a) Se va asigura accesul neîngrădit al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).
- b) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenție se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- c) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 3.7. Accese carosabile.

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- b) Nu se autorizează construcții pe un loc înfundat. Conform art. 616-619 C din Codul civil, **este**



considerat loc infundat cel care nu are nici o ieșire la calea publică printr-o imposibilitate absolută sau care, deși are o ieșire, aceasta prezintă grave sau periculoase inconveniente (de exemplu: amplasament situat în interiorul unui cvartal/insulă, dacă accesul se realizează prin gangul clădirii situate pe aliniament și gangul nu are dimensiuni corespunzătoare gabaritului aurospecialelor de intervenție).

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

d) Accesul la un drum public se amplasează cât mai departe de intersecție.

e) Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere. Parcarea trebuie asigurată în afara spațiului public de circulație.

f) Numărul acceselor la un drum public trebuie să fie limitat în funcție de importanța drumului. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

g) Orice acces nou la drumurile publice – DN, drum expres, DJ, DC – se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

h) În zonele de extindere a intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se impune realizarea de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare.

i) Pe rețeaua de drumuri expres și drumuri naționale europene se realizează variante ocolitoare, situate în afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic. Accesul spre aceste variante ocolitoare se realizează numai prin intermediul unor drumuri care debușează în intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

j) Se interzice deschiderea de accese directe în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic.

k) Accesul la zonele funcționale din afara localităților care sunt în vecinătatea drumurilor de interes național se realizează numai prin drumuri colectoare, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

Art. 3.8. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

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

b) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

c) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

d) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.



e) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști – cu sens dublu sau un singur sens – cu lățimea utilă minimă de 1 m pe sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

f) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare

SECȚIUNEA 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 3.9. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

b) Se acceptă derogare de la dispozițiile alineatului precedent, 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.

c) 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 fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

d) În cazul acordării unei derogări, autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către administratorul rețelei de utilități a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.

Art. 3.10. Realizarea de rețele edilitare

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor de utilități publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin PUG.

b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

c) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

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

e) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

f) Rețelele existente – de telefonie, de comunicații și de date (internet, televiziune), rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea – vor fi reamplasate subteran.

g) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.



h) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare

i) În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Art. 3.11. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

j) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a UAT, dacă legea nu dispune altfel.

a) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Lucrările prevăzute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

c) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

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

Art. 3.12. Parcela. Parcelarea

a) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi realizarea parcelării și executarea construcțiilor se poate autoriza numai cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

b) Parcelarea se va face în baza unui plan urbanistic zonal; prin certificatul de urbanism se vor preciza cerințele urbanistice referitoare la lotizarea din respectiva unitate teritorială de referință.

c) **Parcele construibile** – dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel –, sunt considerate numai acelea care respectă cumulativ următoarele condiții:

- au front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- au suprafața minimă de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- au asigurat accesul dintr-un drum public, direct sau prin servitute
- au posibilitate dovedită de branșare la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

d) **Parcelele construibile existente** își păstrează suprafața și forma actuală.

e) **Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate** precizate la aliniatul c), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela a fost creată printr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;



- parcela nu se află într-o zonă nou introdusă în intravilan și nu are destinația de teren agricol, conform PUG;
 - pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.
- f) **În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite**, la eliberarea autorizației de construire se va verifica încadrarea indicilor urbanistici (POT, CUT) în valorile maxim admise pe loturile dezmembrate.
- g) În cazul unui bun imobil subdimensionat, având număr cadastral înscris în registrul de publicitate funciară, rezultat în urma defalcării unei părți dintr-o construcție unitară din punct de vedere arhitectural, indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează la suprafața întregului imobil / **parcelă în înțeleles urban.**
- h) **Reparcelare** în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- i) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate.

Art. 3.13. Înălțimea construcțiilor.

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilite pentru fiecare UTR în parte.
- b) Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat de aceeași parte a străzii). Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- c) Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.
- d) 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.
- e) Cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice, este permisă realizarea de subsoluri și demisoluri pentru orice categorie de construcții, în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit.

Art. 3.14. Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
- b) 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).
- c) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- d) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.



SECȚIUNEA 4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 3.15. Parcaje

- a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- b) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
 - solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- c) Numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Art. 3.16. Spații verzi.

- a) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau amenajării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- b) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național.
- c) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta aliniamente de arbori.

Art. 3.17. Împrejuriri.

- d) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle 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 care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- e) Se interzice realizarea de garduri prefabricate din beton pe limitele parcelei spre spațiul public.
- f) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- g) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



CAPITOLUL 4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 4.1. Zone și subzone funcționale – unități teritoriale de referință

a) Reglementările PUG Valea lui Mihai au în vedere păstrarea diversității funcționale specifice acestei așezări urbane, fiind acceptată mixarea funcțională între locuire, locuri de muncă, educație și folosire recreațională a zonelor urbane. Încurajarea mixării funcționale este o strategie care s-a dovedit a fi durabilă și în practica europeană. Totodată, s-a avut în vedere asigurarea de terenuri intravilane destinate dezvoltării diverselor activități economice.

b) Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a RGU.

c) Fiecare zonă funcțională cuprinde subzone funcționale, cu regulament caracteristic de construire.

d) **Zonele de protecție** sanitară, zonele de protecție față de construcții și culoare tehnice, față de obiective de patrimoniu sau de importanță națională etc. – sunt evidențiate în planșa de *Reglementări – Unități Teritoriale de Referință*.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul localității Valea lui Mihai, vor fi cele indicate în Anexa la prezentul regulament. **Distanțele pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de conform cerințelor legale în vigoare.**

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste prevederi.

În cazul obiectivelor existente se propune diminuarea efectelor negative prin realizarea unor perdele de protecție, în funcție de terenurile libere limitrofe existente.

În înțelesul prezentului Regulament, subzonele funcționale reprezintă Unități Teritoriale de Referință – așa cum sunt puse în evidență în planșa *Reglementări – Unități Teritoriale de Referință*.

e) Unitățile teritoriale de referință / subzonele funcționale au fost definite în baza următorilor parametri:

- 1) funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie
- 2) tipologia fondului construit existent – regimul de aliniere, regimul de înălțime
- 3) caracterul parcelarului existent sau propus prin viitoare operațiuni urbanistice – parcele cu caracter urban, constituite istoric; parcele tradiționale cu caracter rural; parcele realizate în urma unor lotizări anterioare recente; zone neparcelate sau care necesită reparcelare;
- 4) gradul de urbanizare – situarea într-o zonă structurată sau nu, ceea ce determină posibilitatea autorizării directe sau în baza unei documentații de urbanism special elaborată;
- 5) gradul de protecție – situarea în interiorul sau exteriorul unei zone construite protejate sau într-o condiție particulară de cadru natural (arie naturală protejată), ceea ce determină posibilitatea autorizării directe sau în baza unei documentații de urbanism special elaborată.

Categoriile de intervenție propuse:

- 1) restructurare urbană: – pentru zonele defuncționalizate sau cu funcțiuni urbane inadecvate în context
- 2) reconstrucție naturală: – pentru zonele cu vegetație mlăștinoasă cu rol ecologic și conservativ; – pentru fostele pășuni degradate/defuncționalizate;
- 3) reconstrucție ecologică prin intervențe antropică: – pentru zonele în care au fost sistate activități de excavare/extragere a nisipului și pietrișului sau argilei; – pentru actualul depozit de deșeuri menajere care va fi închis până în anul 2017.
- 4) urbanizare – pentru zonele nou introduse în intravilan; – pentru zonele din intravilan nestructurate, rămase fără funcțiune urbană



Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone/unități teritoriale de referință:

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ZCP – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

ZCP1	ANSAMBLUL PROTEJAT CENTRUL ISTORIC VALEA LUI MIHAI	
SZCP1_C	Subzonă cu funcțiuni de tip central	
SZCP1_IS	Subzone pentru instituții și servicii în clădiri izolate sau alcătuint ansambluri independente	
SZCP1_Ma	Subzone mixte – locuire, instituții și servicii	
SZCP1_Lc1	Subzonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+1-P+2	
SZCP1_Lip1	Subzone de locuințe de tip periferic, situate pe loturi care nu pot fi divizate	
SZCP1_Lir	Subzone de locuințe individuale de tip urban, situate pe un parcelar istoric, de tip rural	
ZCP2_Ei1_r	Subzone de IMM productive și de servicii constituite, care necesită relocare / restructurare	
SZCP1_V1a	Subzone de spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, scuaruri, amenajări locale ambientale	
SZCP1_TE	Subzonă de construcții și echipamente tehnico-edilitare	
ZCP2	ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ GARA ȘI FABRICA DE TUTUN	
ZCP2_S	Subzonă de servicii specializate (Romtrans)	
ZCP2_Ei2_r	Subzonă de unități productive situate pe platforme monoprolate, care necesită protecție și reabilitare/refuncționalizare	
ZCP2_Ccf	Subzona de construcții și echipamente aferente transportului pe cale ferată	
ZCP3	ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CIMITIRE	
ZCP3_GCc	Ansamblul cimitirelor istorice	
ZCP4	ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PARCUL CASTELULUI BUJANOVICS	
SZCP6_Ma	Subzonă de locuire și/sau instituții, servicii	
SZCP6_V2	Parcul dendrologic / grădina istorică	
ZCP5	ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ MOARA KOLLING	
SZCP6_Mb	Subzonă mixtă - locuințe, instituții și servicii, activități manufacturiere	
ZCP2_Ei2_r	Subzonă de unități productive grupate pe platforme comune, care necesită restructurare/reabilitare	
ZCP6	ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CAPELA SZLÁVY	
SZCP6_ISct	Subzona de instituții pentru culte – lăcașul de cult propus spre clasare	
SZCP6_Liu	Subzone de locuit de tip urban	
SZCP6_Lip1	Subzone de locuit de tip periferic, situate pe parcele care nu pot fi divizate	
SZCP6_Lir	Subzone de locuit pe parcele de tip rural	
ZC	– ZONA CU FUNCȚIUNI DE TIP CENTRAL	
ZC	Subzona centrală situată în afara zonei construite protejate	



IS – ZONE PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	
IS	Subzone de instituții și servicii publice situate în afara zonelor construite protejate
S	Subzone de comerț și prestări servicii situate în afara zonelor construite protejate
M – ZONE MIXTE INCLUZÂND FUNCȚIUNI DE LOCUIRE, INSTITUȚII, SERVICII, ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE, SITUATE ÎN AFARA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE	
Ma	Subzone mixte situate în zona centrală și în afara zonei construite protejate, conținând locuințe, instituții și servicii compatibile cu zona reprezentativă a localității
Mb	Subzone mixte situate adiacent arterei majore de circulație rutieră sau în enclave neconstruite, conținând locuințe, comerț și servicii specializate, mici activități manufacturiere
Mc	Subzone mixte situate adiacent arterei majore de circulație rutieră sau în zonele de extindere a intravilanului, conținând funcțiuni terțiare, manufacturiere și locuire
L – ZONE DE LOCUIT	
Lc ZONE DE LOCUINȚE COLECTIVE	
Lc1	Subzone de locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+1, P+2), realizate înainte de 1990
Lc2_N	Subzonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, realizată după 1990, situată în arii naturale protejate
Liu ZONE CU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, DE TIP URBAN	
Liu	Subzone de locuințe individuale de tip urban, situate pe loturi cu dimensiuni reduse
Liu1_N	Subzone de locuit de tip urban, în curs de constituire pe baza unor lotizări urbane anterioare, situate în arii naturale protejate
Lip ZONE CU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, DE TIP PERIFERIC	
Lip1	Subzone de locuințe individuale de tip periferic, situate pe loturi care nu pot fi divizate
Lip1_N	Subzone de locuit de tip periferic, situate în zona de extindere a intravilanului în arii naturale protejate,
Lip2	Subzone de locuințe individuale de tip periferic, situate pe loturi care pot fi divizate
Lir ZONE CU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, DE TIP RURAL	
Lir1	Subzone de locuințe individuale, situate pe parcele tradiționale de mari dimensiuni, folosite aproape exclusiv în scop agricol
Lir2	Subzone de locuințe individuale de tip rural, situate într-un parcelar slab construit, atipic sau alterat
Lir1_N	Subzone de locuințe individuale de tip rural, situate pe parcele tradiționale de mari dimensiuni, în arii naturale protejate
Lin ZONE CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE PE PARCELE NECONSTRUITE SAU PROPUSE A SE INTRODUC ÎN INTRAVILAN	
Lin	Subzone de locuințe individuale propuse în zonele de extinderi ale intravilanului sau enclave neconstruite



Lin_N	Subzone de locuințe individuale propuse în zonele de extinderi ale intravilanului sau enclave neconstruite, <i>situate în arii naturale protejate</i>
Lin_vl	Subzone de locuințe individuale sezoniere sau permanente, situate pe parcele cu vii sau livezi
E – ZONE PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII	
Ea ZONE PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER AGRICOL	
Ea1	Subzone de producție, depozitare și servicii pentru agricultură
Ea1_f	Ferme vegetale sau agrozootehnice situate în trupuri izolate
Ea1_f_N	Ferme vegetale sau agrozootehnice situate în trupuri izolate, în interiorul ariilor naturale protejate
Ea1_s	Unități de producție, depozitare sau servicii pentru agricultură, situate în trupul de bază
Ea1_s_N	Unități de producție, depozitare sau servicii pentru agricultură, situate în trupul de bază, în interiorul ariilor naturale protejate
Ea2	Terenuri agricole în intravilan
Ei ZONE DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII PENTRU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE ȘI AGROINDUSTRIALE	
Ei1	Subzone de unități productive mijlocii și mari, situate pe platforme monoprofilate, constituite, menținute
Ei2	Subzone de activități industriale, agroindustriale și de servicii de tip industrial, desfășurate în incinte proprii, grupate pe platforme de mari dimensiuni, constituite, menținute
Ei2_r	Subzone de activități industriale, agroindustriale și de servicii de tip industrial, desfășurate în incinte proprii, grupate pe platforme comune, care necesită relocare, restructurare sau reabilitare
Ei2_u	Subzone de activități industriale, agroindustriale și de servicii de tip industrial, desfășurate pe platforme de mari dimensiuni, propuse pe terenuri nou introduse în intravilan
Eis ZONE MIXTE – UNITĂȚI MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII INDUSTRIALE/CVASI INDUSTRIALE, CONSTRUCȚII, TRANSPORT, DISTRIBUȚIE ȘI LOGISTICĂ	
Eis1	Subzone de IMM productive și de servicii constituite, menținute
Eis1_N	Subzone de IMM productive și de servicii constituite, <i>situate în arii naturale protejate</i>
Eis2	Subzone de IMM productive și de servicii constituite, aflate în curs de constituire sau propuse, care necesită intervenții urbanistice pentru refuncționalizarea zonei
Eis2_r	Subzone de IMM productive și de servicii propuse pe parcele neconstruite sau pe terenuri care necesită relocare/restructurare/reabilitare
Eis2_u	Subzone de IMM productive și de servicii propuse pe terenuri nou introduse în intravilan
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI	
Va SUBZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	
Va1	Parcuri, scuaruri, amenajări locale ambientale, spații verzi aferente ansamblurilor rezidențiale
Va2	Spații plantate cu rol de protecție a apelor, de protecție față de drumuri, infrastructura tehnică și sanitară



Vs	SPAȚII PLANTATE AMENAJATE PENTRU SPORT ȘI AGREMENT
Vs1	Terenuri/baze sportive/ștrand public
Vs2	Zone de agrement în proprietate publică, parc de aventuri
Vs2_N	Zone de agrement situate în arii naturale protejate
Vn	ZONE VERZI NATURALE DIN INTRAVILAN
Vn	Fânețe naturale umede, pe terenurile mlăștinoase limitrofe pârâului Mouca – cu valoare conservativă și ecoturistică, destinate activitatilor prietenoase cu mediul (relaxare, observare)
Ve	SPAȚII VERZI CREATE PRIN RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ ȘI VALORIFICARE ANTROPICĂ, AFLATE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ
Ve1	Zone pentru agrement sau pescuit sportiv existente , create prin reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate, aflate în proprietate privată
Ve2	Zone pentru agrement sau pescuit sportiv propuse , amenajabile prin reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate, aflate în proprietate privată
GC	– ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA
GCc	Subzona cimitire – cimitire situate în afara zonei construite protejate
GCd	Subzone de gospodărire a deșeurilor urbane
GCd1	Depozitul de deșeuri neconform urban
GCd2	Stația de compostare a deșeurilor și de selectare și transfer a deșeurilor reziduale
TE	– ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
TE	Subzona rețelelor de utilități publice cu construcțiile aferente
CC	– ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT
CCr	Căi de comunicație rutieră cu amenajările aferente
CCf	Căi de comunicație feroviară și amenajările aferente, situate în afara zonei construite protejate
	OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
TDS	Terenuri cu destinație specială sau protejate
TDS-F	Terenuri cu destinație specială – fâșia de protecție a frontierei de de stat
TDS-A	Zone protejate în extravilan – situri arheologice
TDA	Terenuri agricole
TDF	Terenuri forestiere
TDF1	Terenuri împădurite
TDF2	Perdele forestiere cu funcții speciale de protecție – perdele forestiere antierozionale
TDH	Terenuri aflate permanent sub ape
TDN	Terenuri neproductive