

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PENTRU LUCRAREA

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SUNCUIUS

## I. DISPOZITII GENERALE

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

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, care se refera la regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si interdictii) reglementeaza prevederile din P.U.G., cuprinzand normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor. Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

### **Baza legală**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism a stat Legea nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U., Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM-007-2000, precum si toate celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, privind fondul funciar, circulatia juridica a terenurilor, calitatea in constructii, proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, regimul concesiunilor, exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cadastrul si publicitatea imobiliara, imbunatatirile funciare, protectia mediului, regimul juridic al drumurilor, apele, etc. Regulamentul local de urbanism se sprijina pe o vasta baza legala formata din legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor:

←

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,

←

Legea nr. 46/2008-Codul silvic,

←

Ordonanța de Urgență nr. 119/2014,

←

Legea nr. 114/2007 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 70/2013,

←

Ordonanță de Urgență nr. 57 din 20 iunie 2007 (\*actualizată\*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice,

← Legea nr. 107/1996, legea apelor,

← Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007(\*actualizată\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților,

←

legea nr. 5/06.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate,

←

.U.G.nr.34/2013 privind organizarea,administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991,

←

ordin nr. 19 din 13 ianuarie 2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar,

←

Hotărâre nr. 971/05.11.2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr.1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România,

←

ordin nr.2.387 /29.09.2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România,

←

legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2012 privind trecerea A.N.C.P.I.din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului

←

-OUG nr. 12 /1998 (republicată), aprobată cu legea nr. 89/1999 , privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române.

←

ordinul M.T. nr. 158/1996 privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor pentru documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți

←

legea 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național -Secțiunea I -Rețele de transport

←

legea nr. 203/2003(republicată)privind realizarea ,dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european.

←

norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora,

←

reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

## **Domeniul de aplicare**

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

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

Zonificarea functionala a localitatii este stabilita in cadrul P.U.G. -lui in plansele de Reglementari. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor. Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cu delimitarea U.T.R. -urilor si face parte integranta din Regulament. U.T.R.-urile reprezinta suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate.

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

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

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

Teritoriul administrativ al comunei Suncuius este de **8504,92 ha**, din care suprafata intravilana propusa a localitatilor componente este de **913,31 ha**. Destinatia terenurilor din extravilan este evidentiata in plansa U.01. Incadrare in teritoriul administrativ a Planului Urbanistic General.

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

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

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

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

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza conform art. 4 din R.G.U. Destinatia acestor terenuri apare in plansele de reglementari. Se va tine cont de OUG 57 / 2007, art. 27.

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

- completarea zonelor centrale si serviciilor de interes public;
- valorificarea terenurilor din zonele usor accesibile si care din punct de vedere al amplasamentului

prezinta avantaje specifice;

-valorificarea terenurilor echipate cu retele tehnico-edilitare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### • **Arii naturale protejate:**

In cadrul comunei exista 2 arii naturale Sit Natura 2000 in cadrul carora se afla cate o rezervatie naturala respectiv **Situl Natura 2000: ROSCI 0062 Defileu Crisului Repede - Padurea Craiului** , in suprafata totala de 17 172 ha, din care 6 855,38 ha, in teritoriul UAT Suncuius, reprezentand 80,60%. De asemenea, la sud de localitatea Suncuius s-a localizat rezervatia speologica "**PESTERA VANTULUI**", cod 2171 in suprafata totala de 310 ha cuprinsa integral in UAT Suncuius, reprezentand 3, 65% din UAT. Acestea sunt specificate in ANEXA 1 la prezentul RLU, inclusiv suprafetele cuprinse in intravilanul localitatilor. In zonă sunt multe specii de amfibieni și reptile de interes national mentionate în lista de alte specii.

Al doilea **Sit Natura 2000** este **ROSPA 0115 - Defileul Crisul Repede - Valea Iadului**, cu o arie totala de 39 411 ha, din care 1 871.10 ha, este cuprins in teritoriul administrativ al comunei Suncuius , reprezentand un procent de 22,00%.

Conform deciziei nr. 19/1995 a Consiliului Judetean Bihor, si a Legii 5/2000, din punct de vedere al reprezentării biologice, rezervatia naturala "**PESTERA VANTULUI**" este o rezervatie speologica mixtă: botanică și zoologică, având, datorită amplasamentului și valoare peisagistică.

Autorizarea constructiilor precum si a amenajarilor de imbunatatiri funciare, a lucrarilor de sistematizare verticala si echipare edilitara in arii protejate se va face numai cu avizul prealabil al Custodelui, respectiv C.A.P.D.D. Bihor.

Prin Ordinul nr. 2387 din 2011 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 în România, se instituie regimul de arie naturala protejata ca sit de importanta comunitara. In Raportul de mediu sunt analizate cele 2 situri : rezervatia naturala cod 2171 "**PESTERA VANTULUI**" si aria naturala **Defileu Crisului Repede** cod 2165 si se dau solutii de protejare a acestora.

Prin prezentul PUG fragmente din aceste arii sunt tangente sau cuprinse in intravilanul comunei Suncuius. Pe limitele exterioare ale ariilor protejate se prevede o suprafata de teren-tampon avand latimea de 15,00 m; aceasta suprafata de teren va ramane in intravilanul comunei cu statut de teren natural.

Uniunea Internationala pentru Conservarea Naturii (IUCN 2008) a formulat și promovat urmatoarea sintagma: "Aria protejata este un spatiu geografic clar delimitat, recunoscut, desemnat și administrat în baza unor acte legale sau prin alte mijloace eficiente, cu scopul de a se realiza conservarea pe termen lung a naturii precum și a serviciilor de mediu și a valorilor culturale asociate". Sfârșitul secolului XX aduce noi modificări în plan conceptual privind constituirea și managementul ariilor protejate.

Astfel, la cel de-al IV-lea Congres Mondial al Parcurilor Nationale și a Ariilor Protejate desfășurat în anul 1992 la Caracas în Venezuela, participantii au căzut de acord în unanimitate că „ariile protejate nu trebuie sa fie insule separate de comunitățile umane, plasate într-o mare a dezvoltării socio-economice, ci parte a strategiei fiecărei țări pentru dezvoltare durabilă și utilizare ratională a resurselor sale naturale și trebuie să fie amplasate într-un context regional al planificării". OUG 57/2007 este actul normativ care reglementează la capitolul II, sectiunea 2, art. 5 instituirea regimului de arie naturală protejata.

Strategiile și programele de dezvoltare trebuie să fie proiectate și dimensionate pe baza temeliei ecologice, ca suport real al dezvoltării durabile. De asemenea, autoritatile administrative ale ariilor protejate au un rol determinant în supravegherea și controlul exploatării resurselor din aceste zone, mai ales prin procesul de autorizare a activităților de exploatare în baza unui plan strategic fundamentat de rezultatele programelor de cercetare și monitorizare.

Prin punerea în aplicare a planurilor de management ale ariilor protejate trebuie să se urmărească și sprijinirea autorităților publice locale în planificarea și controlul metabolismului sistemelor socio-ecologice locale astfel încât să se evite deteriorarea capitalului natural. „Pentru ca politicile, strategiile și planurile de management ale capitalului natural să asigure perenitatea sistemelor socio-ecologice, trebuie să se conserve un stoc eterogen și dinamic de sisteme naturale, seminaturale și antropizate, capabile să întretina fluxurile materiale, energetice și functionale și să producă resurse și servicii” (Vadineanu, 1998, 2001, 2004).

Custodele Ariilor protejate si Rezervatiilor naturale a pregatit un set de masuri de conservare a habitatelor si speciilor si un plan de management in cele doua arii protejate precum si pe cuprinsul rezervatiei "PESTERA VANTULUI" :

C.P.A.D.D. Bihor, in calitate de administrator al ariilor naturale protejate: situl Natura2000 ROSCI 0062 și situl Natura2000 ROSPA 0115, in vederea elaborarii planului „*Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Șuncuius*” inclusiv a Regulamentului Local de Urbanism, traseaza următoarele aspecte:

– obligația de a respecta prevederile *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice* aprobată cu modificări de *Legea 49/2011* și modificările ulterioare și prevederile *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, cu modificările ulterioare.

– obligația de a menține și de a nu periclita starea de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor naturale precum și de a asigura integritatea sitului Natura 2000 ROSCI 0062 Defileul Crișului Repede – Pădurea Craiului și a sitului Natura 2000 ROSPA 0115 Defileul Crișului Repede – Valea Iadului, inclusiv a ariilor anturale protejate de interes național care se suprapun peste aceste situri Natura2000.

Astfel, în aceste documente nu pot fi prevăzute activități, pe suprafața ariilor naturale protejate, care ar putea genera poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate aceste arii naturale protejate, sau pentru alte specii protejate identificate pe suprafața acestora.

–Emitentul certificatelor de urbanism pentru planurile/programele/proiectele/activitățile care se suprapun parțial sau total peste limitele sitului Natura 2000 ROSCI 0062 Defileul Crișului Repede – Pădurea Craiului și a sitului Natura 2000 ROSPA 0115 Defileul Crișului Repede – Valea Iadului va notifica CAPDD Bihor – Filiala Pădurea Craiului, la emiterea acestora. Necesitatea notificării administratorului ariei naturale protejate va fi menționată și în certificatul de urbanism.

## • **Monumente istorice:**

În comuna Suncuius, în zona centrală se află două obiective reprezentative respectiv, **Biserica ortodoxă cu hramul Sfantul Nicolae și nucleul urbanistic al strazii Transilvania** fără categorie de monument istoric sau arhitectonic.

În localitatea Balnaca, în zona centrală se află, **Biserica ortodoxă cu hramul Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil** de asemenea fără categorie de monument istoric sau arhitectonic dar cu valoare ambientală reprezentativă.

Față de aceste obiective se instituie perimetre de protecție în limita hotărului de mejdie al parcelei aferente sau în conturul de 25m în jurul obiectivului.

Conform studiului de fundamentare istorico – arhitectural, au fost identificate câteva imobile reprezentative, în tehnică tradițională în localitățile Suncuius, imobilele cu nr. 180 și nr. 174, Bălnaca-Groși imobilul nr. 8, construit integral din barne din lemn, Zece Hotare anexele gospodăriilor de la nr. 73, 34 și 12 și Bălnaca grajdurile gospodăriilor de la nr.12 și 332, imobilele la front stradal de la nr. 64, 75, 117, 158, 203 (casa poștei), și nr. 303 . De cealaltă parte, se instituie prin PUG un perimetru de protecție în jurul obiectivului "**Casa taranească Gavril Bot**" cod LMI BH-II- m-B-01107 de 50m de la conturul obiectivului pe direcțiile NORD, EST și VEST și spre SUD la frontul stradal, până la limita intravilan, adiacent, vezi planșele U.3.2.A. REGLEMENTARI URBANISTICE LOCALITATEA BALNACA,(UTR2) și Balnaca, CLADIRI PROTEJATE.

Față de aceste obiective se instituie perimetre de protecție în următoarele condiții:

- se interzice desființarea totală sau parțială, respectiv modificarea expresiei arhitecturale și alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor;

- se recomandă reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea / restaurarea elementelor de componente istorice; 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 de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;

- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care nu modifică o volumetrie specifică a acoperișului; se vor utiliza ferestre în planul acoperișului, așezate în axul golurilor fațadei.

- se vor evita lucarnele cu forme nespecifice contextului urban. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă.

- nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1870.

Totodată, pe teritoriul administrativ al Comunei Suncuius s-au reperat și siturile arheologice și etnografice: **Dealul Simionului, Camnita, Pesteră Unguru Mare, Pesteră Unguru Mic (Napistileu), Izbandis, Abri și Pesteră Moanei**. Față de acestea sunt reglementate măsurile de protecție recomandate în Studiul de fundamentare arheologică întocmit de Muzeul Tarii Crisurilor, Oradea, în 2015, din punct de vedere legislativ, regimul acestor situri este reglementat de OG. 43/2000, Protecția acestor situri fiind o obligație a administrației publice locale.

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

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

### **Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale: alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Principalele cursuri de apă din teritoriul administrativ studiat sunt Lunca Crisului Repede și versanții ce marginesc bazinul Crisului pe partea stângă: Valea Misidului, Valea Izbandis și Valea Grosilor. Riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de versanții și albiile apelor curgătoare, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C.

PROSPECT GEO 2000 S.R.L. Oradea in 2015.

Dintre riscurile naturale previzibile sunt prezentate potentialuri de alunecare redus sau mic, fara dezechilibre majore si riscul producerii de inundatii. De-a lungul vailor care sunt amenajate, nu sunt pericole de inundatii, dar se impun lucrari de intretinere. In aceste zone se impun lucrari viitoare de regularizare a albiilor.

Terenurile de fundare in intravilanul localitatilor sunt stabile, consolidate, NEACTIVE - PUCM. Pentru aceste areale riscul de alunecare este practic zero, cu exceptia cazurilor cand, local, panta terenului poate sa ajunga la valori mai mari de 21%. Pentru autorizarea constructiilor se impun studii geotecnice prealabile, care sa evalueze riscul in cazul incarcarii cu sarcini suplimentare, restrictii de amplasament si regim de inaltime.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor si alunecarilor de teren si a inundatiilor. In cadrul Studiului de fundamentare privind riscurile naturale si masuri de eliminare sau diminuare a efectelor lor s-au analizat riscurile naturale la cutremure de pamant, inundatii si alunecari de teren; din punct de vedere geomorfologic comuna Suncuius se imparte in zone cu 3 tipuri de riscuri naturale evidentiate pe planurile de situatie aferente studiului mentionat si in plansele U.01/INCADRARE IN TERITORIU COMUNA SUNCUIUS; studiul concluzioneaza ca riscurile naturale de producere de cutremure de pamant, de inundatii si de alunecari de teren sunt foarte reduse.

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

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

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

- riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii ca surse de zgomot si poluare (LEA 110KV in localitatile Suncuius si Balnaca

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

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

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

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

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

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

Pentru orice obiectiv propus a se construi se instituie interdicție de exploatare a gazelor de sist și altor resurse naturale pe întreg teritoriul comunei. Se instituie interdicție de construire în zonele de protecție sanitară a surselor de apă (cu regim sanitar sever) existente sau luate în studiu, conform regimului restricționat prevăzut în H.G. 101/1997;

Potrivit cerințelor Inspectoratului pentru situații de urgență « Crisana » al județului Bihor, se va ține cont de următoarele: Pentru realizarea prevenirii populației despre pericolul atacului aerian sau al procedurii unor dezastre, dacă perimetrul constructibil se extinde în afara razei de audibilitate a semnalului sonor (sirena), se vor prevedea, prin grija Consiliului Local, sirene de alarmare, astfel încât semnalul să poată fi recepționat în toată zona constructibilă; Autoritățile administrației locale, instituțiile publice și agenții economici au obligația să prevadă la noile investiții adaposturi de protecție civilă în conformitate cu legislația în vigoare.

La eliberarea autorizației de construire, se obține obligatoriu Avizul Inspectoratului pentru situații de urgență « Crisana » al județului Bihor (dacă e cazul).

### **3.Servicii și utilități publice**

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, conditionate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacităților acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați. În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le poate acoperi din bugetul lor, autorizarea executării construcțiilor nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun lucrări de echipare tehnică edilitare ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă. La proiectarea rețelelor de alimentare cu apă a localităților se va lua în considerare asigurarea combaterii incendiilor (montarea de hidranți supraterani de incendiu în conformitate cu STAS 1343 și Normativ I-9/1994).

De asemenea, se vor identifica zonele construite care prezintă riscuri ridicate de incendiu și de propagare a incendiului la vecinătăți, precum și a strazilor la care accesul mașinilor de intervenție este îngreunat, pentru luarea unor măsuri compensatorii, conform Normelor Generale PSI, aprobate prin OMI 775/1998.

În zonele propuse a fi construite, se vor respecta prevederile Normativului P118/1999, referitor la distanțele minime de siguranță între compartimentele de incendiu și de realizare a căilor de acces, intervenție și salvare.

### **4.Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită fie prin documentația de urbanism sau caracterizată de țesutul urban și conformarea spațială tradițională.

Țesutul urban este structura constituită în timp, cu particularitățile ce țin de funcțiunea specifică, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții.

Funcțiunile localității reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și de funcționare.

Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii sunt prevăzute în reglementările planului urbanistic.

Analiza teritoriului localităților evidențiază faptul că acesta nu are un țesut cu caracter omogen, rezultat din existența unei singure funcțiuni. În urma acestei analize se precizează funcțiunile dominante, funcțiunile complementare (deci compatibile) acestora, disfuncțiile și incompatibilitățile, rezultând în final delimitarea unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

Amplasarea construcțiilor în cadrul localității se face ținând cont de compatibilitatea funcțiilor. Construcțiile administrative, instituțiile și serviciile de interes public, de învățământ, pentru sănătate, cele de



cultura, cult si cele comerciale se pot amplasa in interiorul zonelor rezidentiale, ca functiuni complementare.

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

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea recomandarilor Anexei 3 din R.G.U. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in vederea asigurarii insoririi, a iluminatului natural, a confortului psihologic (asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant)si a cerintelor specifice legate de functiunea cladirii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m** , fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (OG 12/1998, art. 29, al. (2));

-**zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe** , situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, **în limita a maximum 100 m** de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia (OG

12/1998, art. 29 al.(4));

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și alta a căii ferate. În zona de protecție a căii ferate se interzic :

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau 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 panzi freatice subterane

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea degrada infrastructura căii ferate, a zonei de protecție a infrastructurii precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde faziile de teren în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației.

Regulile privind amplasarea și autorizarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate, respectiv regulile de utilizare a acestei zone (utilizări permise, utilizări permise cu condiționări și utilizări interzise), țin cont de următoarele norme legale:

- ← în zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principiu este **interzisă** amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;

- ← în zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** (v. OG 12/1998, art. 30):

- ← amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitare de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- ← utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;

- ← efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- ← depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

- ← în zona de protecție a infrastructurii feroviare se **permite**:

- ← executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al.(5) și OMT 158/1996, anexa 1);

- ← executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transverzare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, **numai pe bază de studii** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20, al. (7));

- ← cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan, cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art. 20 al. (8)).

- ← în zona de protecție a infrastructurii feroviare, **C.F.R. S.A are în drept să amplaseze temporar** (v. OG 12/1998, art. 31 și 32):

- material și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;

- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.

- ← **Amplasarea fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

## **1.5. Amplasarea in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

• distanta distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil

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

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

• In relatie cu limitele laterale ale parcelei constructiile pot fi amplasate astfel :  
-in regim inchis (insiruite, cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate)

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

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

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

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural - respectarea conditiilor de vizibilitate  
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor de pompieri - asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor

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

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

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

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

vitrarile existente spre drumul public

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

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

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **2.1. Accese carosabile**

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

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

- acces carosabil pentru locatari

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

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

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

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

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

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

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesesele trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea acestei conditii cu avizul unitatilor teritoriale de pompieri. In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3m si o inaltime de 3,5m.

### **2.2. Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Accesele pietonale sunt caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica, potrivit legii, sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare. Caile pietonale sunt de mai multe categorii si anume:

• trotuare pentru circulatia curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii ;

• alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila

• strazi pietonale rezervate pietonilor

• pietoniale

### **2.3. Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Prin exceptie de la aceasta, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primarii, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Acestea sunt detaliate si reglementate in anexa nr. 3 , la prezentul RLU.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga , cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza. Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea retelelor existente sau sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele edilitare se va face in conformitate cu prevederile articolului nr. 28 din R.G.U. , iar racordarea la retele publice de echipare edilitara existenta conform articolului nr. 27 din R.G.U. In situatia realizarii locuintelor individuale cu alimentare cu apa din fantana, cand adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m, amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa de poluare.

Indepartarea apelor uzate menajere in cazul locuintelor neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin rezervoare vidanjabile, amplasate la cel putin 10m de cea mai apropiata locuinta.

Amplasarea retelelor tehnico edilitare va tine cont de distantele minime fata de cladiri astfel :

- conducte de termoficare (canal termic) la minim 0,5m
- cabluri electrice la minim 4,0m
- distanta minima intre retele 0,5m ( termoficare-telefonie-cablu electric)

## **4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **4.1.Parcelarea**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

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

- front la strada min de 8m pentru cladiri insiruite si de minimum 12m pentru cladiri izolate sau cuplate
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

Prin operatiunea de parcelare se vor stabili:

- dimensiunea , forma si suprafata loturilor;
- regimul de constructie (izolat, cuplat, insiruit);
- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare.

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

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

### **4.2. Inaltimea constructiilor**

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

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

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

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe

întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

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

În cazuri bine justificate, prin documentații urbanistice (P.U.D. sau P.U.Z.), se pot face excepții de la această regulă. În zonele protejate păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

### **4.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

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

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

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

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

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

Valorile minime obligatorii privind suprafața spațiilor verzi vor fi :

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

Se vor respecta prevederile Legii 24/2007 - actualizată.

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

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

Aspectul împrejmuirilor să va supune aceluși nivel de exigență ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Elementele caracteristice pentru împrejmuire pot fi :

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

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

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

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

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

- prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalațiile pentru producerea energiei electrice; caile de comunicație; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de cursuri de apă ;
- cladirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – inundații, alunecări de teren, cutremure.
- ← construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- ← parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- ← conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

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

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând după caz, exproprieri sau instituirea unei servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentații tehnice și studii de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință sunt evidențiate în planurile localităților din volumul II R.L.U.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale.

Legenda semnelor și indicativelor existente pe planșele de U.T.R.-uri este următoarea:

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

**L1** – Zona cu locuințe existente cu regim mic de înălțime,

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

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

**L3/S** – Zona cu locuinte existente colective cu regim mediu de inaltime si servicii complementare),

**L4/S** – Zona de locuinte existente si servicii complementare, dispuse pe parcelar urban, (Str. TRANSILVANIEI),

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

**Ict** - Institutii si lacase de cult

**ST** - Zona servicii turistice

**ED** - Zona unitati industriale si depozite

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

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

**Ccf** - Zona de circulatie feroviara si amenajari aferente,

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

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

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

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

**P** - Limita de protectie

**Ps** - Sanitara,

**Pd** - Infrastructura de circulatie rutiera,

**Pcf** - Infrastructura de circulatie feroviara,

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

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

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

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

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

**ZC** - Zona centrala a localitatii

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

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

**ZRa** - Zona cu potential de alunecari



## **A** - Zona cu terenuri agricole in intravilan

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

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

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

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

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

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

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

Pentru constructiile de cultura si cult se va prevedea un minim de 0,6 mp teren amenajat in afara constructiilor si un minim 20% teren aferent spatiilor verzi.

Constructiile pentru amenajari sportive si agrement vor ocupa maxim 50% din suprafata totala de teren. Pentru zonele industriale procentul de ocupare se stabileste prin studiul de fezabilitate.

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

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

#### **Subzone:**

**L1** Zona de locuinte existente cu regim mic de inaltime si servicii complementare

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

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

#### **CARACTERUL ZONEI**

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

din aliniament.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

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

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII, cap. 1.2.,1.3 Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.*

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

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

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

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE:**

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate, comert de interes local ), conform Anexei 1 la

prezentul regulament, prestate în special de proprietari.

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

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

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

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

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

(b) să implice maximum 5 persoane

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

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

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

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp

(e) să aibă formă regulată

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru toate situațiile:

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

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

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

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

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

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de

echipare completă. În cazul absenței rețelei de canalizare menajeră, restituția se va realiza în bazine vidanjabile, cf. O.M.S.119/2014.

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

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

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

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

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

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

### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**L3 /S** Zona de locuințe existente colective și servicii complementare cu regim mediu de înălțime (P+3etaje).

### **CARACTERUL ZONEI**

Ansamblu monofuncțional rezidențial construit în perioada socialistă. Acesta prezintă cele mai mari densități de locuitori, raportate la spațiile libere și la dotările publice.

Problemele reprezentate de deficitul de spații publice și spații verzi, de locuri de parcare, de starea precară a celei mai mari părți a clădirilor și a infrastructurii, recomandă măsuri de regenerare la nivelul întregii zone funcționale.

#### ← CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Întregul ansamblu va beneficia de un Plan de Regenerare Urbană (PRU). Planul va viza un întregul ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție. La pregătirea programului de regenerare, se vor lua în considerare și următoarele materiale:

- „Ghidul metodologic pentru îmbunătățirea calității și funcționalității spațiilor publice din marile ansambluri rezidențiale” - PLA\_SPAL, MDRT, 2009;

- „Ghid informativ privind regenerarea urbană - principii și practici europene”, MDLPL, 2007;

Construcțiile noi, extinderea celor existente cu mai mult decât 20% din ADC, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ aferent PRU. În acest caz, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană. În lipsa acestuia, toate tipurile de lucrări enumerate mai jos sunt interzise.

În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui plan director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi se vor elabora PUD.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII, cap. 1.2.,1.3* Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.

Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT.

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).

Extinderea spațiilor de la parterul blocurilor, prin adăugarea de corpuri/ balcoane/ terase, în baza unui aviz de oportunitate favorabil și cu condiția aprobării în prealabil a unei documentații de tip PUD, pentru o suprafață relevantă, stabilită de către CJUAT. Se recomandă studierea unei suprafețe minime egale cu incinta aferentă intervenției, cu considerarea următoarelor aspecte:

- (a) corpurile nu vor fi orientate spre stradă, ci exclusiv spre incintă;
- (b) corpurile se vor înscrie în proiecția la sol a balcoanelor aflate la nivelurile superioare;
- (c) dezvoltarea unitară a registrelor inferioare ale clădirilor (parter);
- (d) reabilitarea spațiilor publice pietonale și a parcărilor;
- (e) afectarea în cât mai mică măsură a grădinilor de fațadă;

## **2. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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

Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

Pentru clădiri noi - în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

## **3. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul PUZ de regenerare urbană:

- (a) în pachete de parcaje amplasate la sol;
- (b) în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- (c) la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
- (d) în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori;

Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită.

În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10 m (cf. Ordin de Ministru nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Necesarul de parcaje:

- Locuințe: se va determina prin anchetă directă sau alte mijloace în cadrul PUZ de regenerare urbană. Alternativ, un loc de parcare pentru fiecare apartament

- Alte activități: conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.

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

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (parter +4 etaje )

## **5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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



peisajului urban.

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

Clădiri noi: Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural. Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Intervenții asupra clădirilor existente, reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia. Se recomandă ca proiectele să fie supuse evaluării din partea CJUAT.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

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

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

## **7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

## **8. ÎMPREJMUIRI**

Se vor împrejmuir doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii.

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

Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

Indicii urbanistici POT și CUT se aplică în cazul existenței unei parcele, evidențiate cadastral. În situația inexistenței acestora, gradul de ocupare și utilizare a suprafețelor va fi stabilită prin PUZ de regenerare urbană.

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

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv.

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

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

**L4/S** Zona de locuințe existente pe parcelar urban (Str. TRANSILVANIEI)

#### CARACTERUL ZONEI

Ansamblu monofuncțional rezidențial construit în perioada socialistă caracterizat de un parcelar urban uniform cu locuințe cuplate tipizate.

#### ← **CONDITIONARI PRIMARE**

Construcțiile noi, extinderea celor existente cu mai mult decât 20% din ADC, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza PUZ, cu avizul prealabil al D.J.C. Bihor

Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării. Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi se vor elabora PUD.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servitițele generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII, cap. 1.2.,1.3* Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc - va fi complet reglementat prin și PUZ de regenerare urbană și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a Programului de Regenerare Urbană. Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT.

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE:**

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate, comerț de interes local), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari.

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

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public limitat, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe.

Se recomandă studierea unei suprafețe minime egale cu incinta aferentă intervenției, cu considerarea următoarelor aspecte:

- (a) corpurile nu vor fi orientate spre stradă, ci exclusiv spre incintă;
- (b) dezvoltarea unitară a registrelor inferioare ale clădirilor (parter);
- (c) reabilitarea spațiilor publice pietonale și a parcarilor;
- (d) afectarea în cât mai mică măsură a grădinilor de fațadă;

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

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

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

Este interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

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

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

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

Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

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

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Garajele se vor

retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 15 și 30m:

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

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

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

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

Pentru toate situațiile:

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

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

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

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

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

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje se va calcula conforma anexei 3 a prezentului RLU dar nu mai puțin de: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

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

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice.

În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

și pătrunderea vegetației.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CARACTERUL ZONEI**

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

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

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

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

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

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

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

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

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

modificări diverse, reabilitari etc.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII, cap. 1.2.,1.3* Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

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

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

## **D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii publice:

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

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

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

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

- Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

- Constructii provizorii de orice natură.

- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea



clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Clădiri / corpuri noi

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

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

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

### Clădiri existente

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

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

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

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

POT maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%

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

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

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

CUT maxim = 2.0

pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,2

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

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

### **CARACTERUL ZONEI**

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

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

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

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II *.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII, cap. 1.2.,1.3 Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.*

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

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

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

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

spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE :**

Funcțiuni sociale de oficiere a cultului specific obiectivului, funcțiuni de asistență socială,

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

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

Locuințe parohiale, anexe social sanitare și administrative. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

##### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Clădiri existente**

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

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă, elementele

existente conservate și cele noi.

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **E / D ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE**

### **CARACTERUL ZONEI**

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

Semnificativ pentru aceasta zona, localizată integral în UTR 3, Suncuius, este stadiul avansat de ruina al structurilor realizate anterior anilor '90 ca urmare a restrângerii drastice a activității cu profil industrial din sectorul primar.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II. *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII*, cap. 1.2.,1.3 Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.

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

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

## D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

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

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 750 mp;

(e) să aibă formă regulată.

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

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

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;

(c) să aibă formă regulată.

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

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

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

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

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

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

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

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau



provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

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

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

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

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

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

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

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 17m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-3S)+P+4$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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

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

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

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

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

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

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

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

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

### **CARACTERUL ZONEI**

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

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

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

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

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

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

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

## *LOCALITATII, cap. 1.2.,1.3*

Amplasarea fata de infrastructura de transport,1.4. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterrane.

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

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

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

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

punctul 2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

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

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de

mese, sălii de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare

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

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

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,20m și respectiv una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

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

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

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

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

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

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

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

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

Clădiri existente

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

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

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

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

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

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2

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

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

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

#### **CARACTERUL ZONEI**

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

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

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

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

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

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

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

#### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

##### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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



Nu e cazul

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

Nu e cazul

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele

vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție. In extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin PUZ.

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

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul

## **Subzona Ccf Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente**

### **CARACTERUL ZONEI**

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

(a) Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;

(b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport;

(c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară;

(d) Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

(e) Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;

(f) Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor;

(g) Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;

(h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți.

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

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice și în RLU – Partea II . *REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII.* In planșa U\_03 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” sunt marcate zonele de siguranță și, respectiv, de protecție ale infrastructurii feroviare publice.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare, ca și pentru

suprafețele de teren din interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

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

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50m lățime, piste pentru bicicliști etc.

Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spațiul public vor fi avizate de CJUAT.

Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice:

- elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare,
- elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant,
- instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor,
- instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale:

- clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant, spații publice, accese, spații destinate parcării.

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

Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

- (a) orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
- (b) publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiți, clădiri etc.

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

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ, în conformitate cu programul urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare

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

Nu e cazul

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

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.

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

## **ALE PARCELELOR**

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.

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

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin PUD sau PUZ și vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire. Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterrane dedicate în zonele adiacente gărilor. În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa în mod obligatoriu clădiri sub / supraterrane dedicate parcajelor publice. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

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

Se vor stabili, după caz, prin PUD su PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăși 17m în punctul cel mai înalt.

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

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural, având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă o carte de vizită a comunei.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.

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

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare. Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

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

Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de

specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

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

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

Se va stabili prin PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

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

Se va stabili prin PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

### **SP ZONA VERDE**

#### **Subzone:**

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

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

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

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

##### **CARACTERUL ZONEI**

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

##### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

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

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

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

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

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

##### **B. SERVICIULI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII**

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

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

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC.

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

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

### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

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

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

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

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

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

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

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

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

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

### CARACTERUL ZONEI

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

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

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

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

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

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

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

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Acestea vor fi supuse avizării de către CJUAT. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent



pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

## D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni sportive, însoțite de:

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

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

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

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

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

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

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

Se va stabili, după caz, prin PUD.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **SPr -zona verde de protecție sanitara, a vailor si apelor curgatoare, protecție fata de infrastructura majora, plantatii cu rol de stabilizare si reconstrucție ecologica**

### CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

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

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG

### C. REGLENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

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

### D. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

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

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere

Cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul

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

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui PUD, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac,

cu înălțimea maximă de 2,5 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 0%

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

CUT maxim = 0

## **GC -ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA**

### **Subzona:**

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

Zone dedicate acestui tip de comuță se identifică în structura urbană prin organizarea specifică. Calitatea organizării e inegală, în general remarcându-se disfuncționalități în ceea ce privește accesibilitatea, spațiile pentru parcare, fluxul mărfurilor.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau completarea spațială a acestor ansambluri se vor elabora PUD. Teritoriul de studiu al PUD este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către CJUAT și va trata teme precum accesibilitatea, parcare, vehiculele de toate tipurile, fluxurile funcționale etc.

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

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

Proiectele de reorganizare a piețelor existente vor avea în vedere îndepărtarea construcțiilor provizorii intervenite în timp, eficientizarea sistemului de accese și parcaje și crearea / extinderea scuarurilor pietonale aferente piețelor, inclusiv zone plantate, dotate cu mobilier urban. Aceste proiecte vor fi avizate de CJUAT. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

#### **← SE ADMIT:**

Actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **← SE ADMIT CU CONDIȚIONĂRI:**

Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare etc.

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

#### **← SE INTERZIC:**

Construcții provizorii de orice natură, altele decât amenajările propriu-zise ale pieței, prevăzute prin proiectul inițial: copertine, standuri de vânzare etc.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a

clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor situații, condițiile concrete de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

#### ← **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, dezvoltarea capacității de parcare, îmbunătățirea accesibilității etc. In acest caz se va elabora un PUZ.

#### ← **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### ← **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili prin PUD. In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - circulațiile se vor retrage de la limita acestora cu minimum 1,5 m și se va realiza o perdea verde de protecție in aliniament.

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

#### ← **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 3 la prezentul regulament. Modalitatea de staționare a autovehiculelor - clienților, personalului, de transport - se va reglementa prin PUD.

#### ← **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 6 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 7,5 m.

Regimul de înălțime nu va depăși (S)+P+1.

#### ← ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

#### ← CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### ← SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Se vor amenaja în mod obligatoriu ca spații verzi fâșiile de teren adiacente parcelelor vecine în cazul în care acestea au rol de protecție.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT Maxim = 60%

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

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT Maxim = 1,2

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

### **Subzona:**

**GCC** Cimitire, capele, cladiri administrative si anexe ale cimitirelor

Funcțiunea dominantă a zonei :

- cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- constructii,

- instalatii,

- amenajari care asigura o buna gospodarire a zonei sau care asigura protectia mediului

- alte functiuni compatibile

Utilizarea functională:

**Utilizari permise :**

← cimitir

← zone de reculegere, amenajari/constructii pentru ceremonii specifice,

← amenajari care au ca scop intretinerea zonei, protectia si eliminarea poluarii

**Utilizari permise cu conditii :**

- se admit lucrari pe baza de studii de impact avizate de institutii specializate
- zonele de protectie sanitara, stabilite ca forma, marime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu conditia ca aceste culturi sa nu fie utilizate in scopul alimentar sau furajer

**Utilizari interzise :**

- in interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si de interventie

P.O.T. maxim: 25%

C.U.T. maxim: 0,4

## **TE- GOSPODARIRE COMUNALA, ZONA AFERENTA INFRASTRUCTURII EDILITARE**

Funcțiunea dominantă a zonei:

constructii si amenajari tehnico-edilitare

Funcțiuni complementare admise zonei:

- se recomanda realizarea de constructii, instalatii si amenajari care asigura functionabilitatea zonei - se recomanda realizarea concomitenta si corelata atat a alimentarii cu apa cat si a epurarii/evacuării

Utilizarea functională:

**Utilizari permise:**

- statii de captare apa potabila (foraje de 100 m adancime);
- rezervoare de apa cu statii de pompare;
- rețeaua de canalizare;
- hidranti supraterani;
- statie de epurare;
- rețeaua de canalizare pluviala.

**Utilizari permise cu conditii:**

- orice amplasament in zona de constructii TE se face pe baza avizelor de la forurile competente si a normelor de proiectare conform Legii Protectiei Mediului (137/1995).

**Utilizari interzise:**

- in interiorul zonei este interzisa amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si interventie

P.O.T. maxim: 15%

C.U.T. maxim: 0,2

## **A ZONA CU TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN**

Terenurile agricole din intravilan cuprind suprafete arabile, vii, pasuni, fanete.

In functie de destinatie, terenurile agricole sunt ocupate de constructii si amenajari care servesc nevoile productiei agricole.

Necesitatea extinderii localitatilor conduce la includerea in intravilan a unor terenuri agricole. Aceste extinderi de intravilan sunt limitate de Legea nr.50/1991 si Legea fondului funciar nr.18/1991.



**Utilizari permise:**

Se admit lucrari de utilitate publica de interes national sau local admise in conditiile Legii nr.18/1991.

**Utilizari permise cu conditii :**

Se admit retele tehnico-edilitare ; constructiile se vor amplasa cu obtinerea acordului de mediu si a ministerului agriculturii.

**Utilizari interzise:**

Nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, plantate cu vii si livezi sau pasunii.

## **Z.R. ZONA CU RISCURI NATURALE**

**Subzona ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.
- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.
- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

**Utilizari permise:**

← Se admit lucrari pe baza de studii de risc natural cu obtinerea acordurilor si avizelor institutiilor abilitate.

**Utilizari interzise:**

← Avand in vedere ca riscurile naturale sunt de tip « scazut » si « mic » nu exista utilizari interzise cu respectarea stricta a masurilor prevazute in studiile de risc natural

**Subzona ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 2000 S.R.L. din 2015, în Zona **III**- Potențial redus și Zona **IV** -Potențial mic.
- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

**Utilizari permise:**

← Se admit lucrari conform zonelor functionale reglementate pe baza de studii de risc natural cu obtinerea acordurilor si avizelor institutiilor abilitate..

**Utilizari interzise:**

Avand in vedere ca riscurile naturale sunt de tip « scazut » si « mic » nu exista utilizari interzise cu respectarea stricta a masurilor prevazute in studiile de risc natural



# ȘUNCUIUȘ

## UTR 1

### **I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**

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

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

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

**L3/S** - zonă de locuințe existente colective cu regim mediu de înălțime și servicii complementare

**Ict**- instituții și lăcașe de cult

- I/S** - zonă de instituții și servicii publice
- SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat
- SPs/S** - zonă mixtă sport-agrement și servicii turistice
- SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică
- ZC** - zonă centrală a localității
- TE** - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare
- GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)
- Ccr** - căi de comunicație rutiere
- Zri** - zonă cu risc de inundații
- Zra** - zonă cu potențial de alunecări
- P<sub>S</sub>** - limita de protecție sanitară
- P<sub>PR</sub>** - limita de protecție arie protejată

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

### **L1**

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5.,E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită, dotari de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5.,E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%

- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **L3/S**

- zonă de locuințe colective existente, în regim mediu de înălțime (P+4) și servicii complementare.
- se admit reconstrucții, extinderi, reconversii funcționale pentru dotări turistice, agroturistice sau servicii complementare din domeniul terțiar numai pe bază de documentații urbanistice avizate de Instituția Arhitectului Șef, C.J.U.A.T., și Consiliul Local.
- NU se admit construcții noi de locuințe, acestea fiind inserate în perimetrul zonei centrale a localității cu funcționalitate complexă, parcul imobiliar existent ajungând în prezent la saturație.
- spațiile plantate se vor înscrie într-un procent de minim 20% în urma unor reglementări prin P.U.Z. de regenerare urbană.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- coeficienții de control al densității P.O.T., C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z. de regenerare urbană pe un teritoriu de studiu aferent întregului ansamblu.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate în anexa 3 la prezentul RLU.: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi. de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 la prezentul RLU..

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.
- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

## **GCc**

Funcțiunea dominantă a zonei : - cimitir

Funcțiuni complementare admise zonei :

- construcții, instalații, amenajări care asigură o bună gospodărire a zonei sau care asigură protecția mediului
- alte funcțiuni compatibile

## Utilizarea functionala

### • Utilizari permise :

- cimitir – zone de reculegere, amenajari/constructii pentru ceremonii specifice, amenajari care au ca scop intretinerea zonei, protectia si eliminarea poluarii

### • Utilizari permise cu conditii :

- se admit lucrari pe baza de studii de impact avizate de institutii specializate - zonele de protectie sanitara, stabilite ca forma, marime, mobilare pe baza studiilor de impact, pot fi exploatate agricol, cu conditia ca aceste culturi sa nu fie utilizate in scopul alimentar sau furajer

### • Utilizari interzise :

- in interiorul zonei de protectie sanitara se interzice amplasarea oricaror obiective, cu exceptia celor destinate personalului de intretinere si de interventie P.O.T. maxim: 25% C.U.T. maxim: 0,4

## SPa

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)

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

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisagere

- construcții pentru activități culturale și alimentație publică

- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) , CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## SPs

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.

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

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisagere

- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere

- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

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

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

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

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **Ps**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **P<sub>PR</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscriu: aria protejată naturală, arheologică, arhitectural ambientală.

## **ZRi**

- zonă de riscuri naturale de inundații în cazul unor viituri excepționale.

- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt legate de albia majoră a râului Crișul Repede, valea Mișid și Izbândiș, așa cum sunt prezentate în cadrul Studiului de fundamentare privind factorii de risc



natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015.

- autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face în baza unui studiu geotehnic prealabil vizând restricții de amplasament, regim de înălțime, precum și minime măsuri constructive de stabilitate.
- în urbanizarea acestor zone se impun lucrări de drenare a apelor subterne și supraterane, drenuri asociate zidurilor de sprijin și căilor de acces, rigole.

## **ZRa**

- zonă cu potențial de alunecare redus și mic.
- riscurile naturale previzibile, latente și potențiale sunt ilustrate în planurile de situație atașate Studiului privind factorii de risc natural elaborat de S.C. Prospect Geo 200 S.R.L. din 2015, în Zona 3 Potențial redus și Zona 4 Potențial mic.
- nu se cunosc dezechilibre majore în arealele menționate.

# **UTR 2**

## **I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**

L1 - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

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

L2/S - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

L4/S - zona de locuințe existente și servicii complementare dispuse pe parcelar urban.(strada

Transilvaniei)

Ict - instituții și lăcașe de cult

TE - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare

GCc - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

Ccr - căi de comunicație rutiere

I/S - zonă de instituții și servicii publice

ST - zonă de servicii pentru turism

SPa - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scurturi, parcuri, grădini etc.)

SPs - zonă sport-agrement cu acces public limitat

SPr - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

P<sub>S</sub> - limita de protecție sanitară

P<sub>D</sub> - limită protecție drum neclasificat

P<sub>DC</sub> - limită protecție drum comunal

## **vII. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **L1**

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliat la pct. E.5.,E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliat la pct. E.5.,E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%

- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor se va conforma HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, și la anexa 3 a prezentului Regulament: 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim

mic de înălțime.

- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexei 3 a prezentului Regulament..

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.
- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

## **GCc**

- POT = 40%; CUT = 2,2.

## **ST**

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

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

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

Staționarea autovehiculelor se va face corespunzător reglementărilor HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU, Anexa nr. 5 PARCAJE, anexei 3 a prezentului Regulament. dar nu mai puțin decât:

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, săli de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
  - motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
  - vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
  - se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.
  - se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.
  - sunt interzise orice alte utilizări
  - suprafața minimă a unui lot constructibil în această zonă este de 750 mp.
  - pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.
- POT maxim = 40%;
- CUT maxim = 1,2

## **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) ,

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

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

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

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

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

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **P<sub>s</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **P<sub>D</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție specifice

## **P<sub>DC</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 18 m din axul profilului longitudinal.

\*Nota: In perimetrul Rezervatiei Naturale Pestera Vantului , Autorizatia de Coonstruire se va eliberaa numai dupa avizarea documentatiei de catre:

- Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor;
- Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului;
- Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

## **UTR 3**

### **I. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**

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

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

- I/S** - zona institutii publice si servicii
- ED** - zonă de activități economice cu caracter terțiar
- TE** - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare
- GCp** - zona pentru gospodărire comunală, piață agroalimentară, piață de vechituri, obor
- Ccr** - căi de comunicație rutiere
- Ccf** - căi de comunicație ferate
- ST** - zonă de servicii pentru turism
- SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat
- SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică
- P<sub>S</sub>** - limita de protecție sanitară
- P<sub>DJ</sub>** - limita de protecție a drumului județean
- P<sub>CF</sub>** - limita de protecție a căilor de transport feroviar
- P<sub>LEA</sub>** - limita de protecție a rețelei de transport aerian de energie electrică

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

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supratereane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeleș urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supratereane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.



- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **ST**

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

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

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

Staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
  - motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
  - vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare
  - se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.
  - se admit condiționat elemente aferente infrastructurii edilitare, cu condiția amplasării lor în subteran sau în afara spațiului public. Activități de mică producție de tip artizanal, de interes strict local, dispuse numai în interiorul anexelor agropensiunilor cu această destinație.
  - sunt interzise orice alte utilizări
  - suprafața minimă a unui lot construibil în această zonă este de 750 mp.
  - pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din suprafața totală.
- POT maxim = 35%;
- CUT maxim = 1,2

## **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) ,

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

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

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

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

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

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

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

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice.

Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **Gcp**

Zone dedicate acestui tip de comerț, ce se identifică în structura urbană prin organizarea specifică, calitatea organizării este inegala, în general remarcându-se disfuncționalități în ceea ce privește accesibilitatea, spații de parcare, fluxul mărfurilor.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională sau completarea spațială a acestora se vor elabora PUD. Teritoriul de studiu al PUD este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi avizată în prealabil de către Instituția Arhitectului Șef și CJUAT.

Sunt admise:

- comerț specific și se conservă actualele utilizări ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate.

- activități complementare cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de bază: administrație, dotări social-sanitare, depozitare, puncte de alimentație publică

Se interzic:

- construcții provizorii de orice natură, altele decât amenajările propriu-zise ale pieței, publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare pe împrejmuiri, fațade, terase etc, precum și orice alte utilizări decât cele enumerate anterior

Circulațiile și accesele se vor stabili prin PUD. În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire, educație, sănătate, circulațiile se vor retrage de la limita acestora cu minimum 1,5 m și se va realiza o perdea vegetală de protecție în aliniament.

Se va asigura minimum 1 loc de parcare la 80 mp suprafață desfășurată, plus 1 loc de parcare la 15 persoane pentru personal.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 8 m, respectiv un regim de înălțime (S+P+1)

Toate clădirile și dotările se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală. POT maxim 40%, CUT maxim 0,8.

## **E / D ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

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

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

- (a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 50 m;

(c) să aibă formă regulată.

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

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

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

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

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

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

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru parcelele de colț: POT maxim = 55%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 65%

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

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

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,0

Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 2,4

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.

- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.

- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.

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

- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

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

- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **Ccf**

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare ( fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranță a circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile și facilitățile aferente).

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

- Lege nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european.

- Lege nr. 363/26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- secțiunea I-rețele de transport

- Lege nr. 55/16.03/2006 privind siguranța feroviară

- Lege nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

- Hotărâre nr. 817/ 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar, în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii

- Ordonanța nr. 43/28.07.1998 privind regimul drumurilor
- Ordonanța de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

- Ordin MT nr. 158/16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți

Utilizări admise:

- în interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice:

- elemente ale structurii feroviare-căile de rulare, elemente necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecția mediului în confirmitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

- pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale:

- clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, anexe și amaneajări destinate desfășurării transportului feroviar, întreținerii infrastructurii și materialului rulant, spații publice, accese, spații destinate parcării.

Utilizări admise cu condiționări:

- elemente ale infrastructurii publice-traversări ale circulațiilor și reșelelor de utilități, căi de comunicație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor

Se interzic orice utilizări altele decât cele anterior enumerate, publicitatea pe panouri dedicate, împrejmui, clădiri etc.

Amplasarea și configurarea clădirilor se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ în conformitate cu programul urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

Suprafețele libere se vor înierba și planta în conformitate cu reglementările specifice.

Coefficienții de control ai densității: POT și CUT se vor stabili prin PUZ în conformitate cu programul arhitectural/urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

## **P<sub>S</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).

- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **P<sub>DJ</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 22 m din axul profilului longitudinal.

## **P<sub>CF</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție tehnică, fâșie de teren de 100 m din axul profilului longitudinal.

## **P<sub>LEA</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție tehnică, fâșie de teren de 18,50 m din axul profilului longitudinal.

# **UTR 4**

## **I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**



L2/S - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

TE - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare

Ccr - căi de comunicație rutiere

ST - zonă de servicii pentru turism

P<sub>D</sub> - limită protecție drum neclasificat

P<sub>DC</sub> - limită protecție drum comunal

**UTR 4** este în totalitate **zona naturală protejată**: Rezervația naturală

"PESTERA VANTULUI" cu suprafața totală de 10,70ha. (Anexa 1).

Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al comunei Suncuius, la data aprobării prezentului Regulament sunt prezentate în Anexa nr. 1 la prezentul regulament și delimitate pe planșa U.3.1.A., *Reglementări Urbanistice. LOCALITATEA SUNCUIUS*

Pe baza studiilor de fundamentare și a O.U.G 57/2007, cu observarea și a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul Urbanistic General se propune ca REZERVATIE NATURALA PROTEJATA suprafața prezentată în Anexa nr. 1 la prezentul regulament .

Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan a reglementărilor aferente UTR cuprinse în prezentul regulament .

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. După aprobarea Planului de management se vor respecta atât prevederile sale, cât și cele aferente UTR cuprinse în prezentul regulament .

Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protecție, se instituie interdicție temporară de construire, ca măsură de protecție și conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007, Art. 12.

Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona **SPr**.

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).

\*Nota: În perimetrul Rezervației Naturale Pestera Vantului , Autorizația de Construire se va elibera numai după avizarea documentației de către:

- Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului;
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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

În acord cu OUG 57/2007, cu observarea OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006, și urmare a consultării punctului de vedere al custodelui Ariilor Protejate, prin P.U.G. s-a propus rezervația Naturală "Pestera Vantului", vezi planșa: U.1. Incadrare în teritoriu și U.3.1. Reglementări urbanistice – Localitatea Suncuius, și anexa 1 la prezentul regulament

Având în vedere înscrierea acestui perimetru în limita Rezervației Naturale "PESTERA VANTULUI", reglementările privind modul de ocupare a terenurilor rămân neschimbate dar autorizarea oricărui construcții sau amenajări vor fi condiționate de avizul prealabil al autorităților competente conform legislației în vigoare:

- Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului;

- Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.
- POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,2

## **ST**

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

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

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

- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament

- unități de alimentare publică, săli pentru festivități: 1 loc de parcare la 9,00 mp arie utilă a sălii de mese, sălii de festivități.

- hotel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu minimum 50% din numărul camerelor
- motel: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor
- vile turistice, pensiuni, agropensiuni: numărul locurilor de parcare va fi egal cu numărul camerelor sau al unităților de cazare

- se admit utilizări pentru funcțiuni de turism, cazare, alimentație publică, divertisment, în regim de înălțime de maxim 3 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară.

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

- sunt interzise orice alte utilizări
- suprafața minimă a unui lot constructibil în această zonă este de 750 mp.
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% din

suprafața totală.

POT maxim = 40%;

CUT maxim = 1,2

### **P<sub>D</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție specifice

### **P<sub>DC</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 18 m din axul profilului longitudinal.

# **UTR 5**

## **I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**

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

L2/S - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

Ccr - căi de comunicație rutiere

## **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **ZONE PROTEJATE**

In comuna Suncuius, in **UTR 2** se afla urmatoarele obiective reprezentative :

**Biserica ortodoxa cu hramul Sfantul Nicolae,  
Nucleul urbanistic al strazii Transilvania,  
Imobilele de la nr. 174 si 180, riverane D.C. 177,  
fara categorie de monument istoric sau arhitectonic.**

**Pentru aceste clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală**

- se interzice desființarea totală sau parțială, respectiv modificarea expresiei arhitecturale și alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor;
- se recomandă reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea / restaurarea elementelor de componente istorice;
- 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 de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;
- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare
- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care nu modifică o volumetrie specifică a acoperișului; se vor utiliza ferestre în planul acoperișului, așezate în axul golurilor fațadei; în cazuri specifice benzi vitrate sau lucarne. Se vor evita lucarnele cu forme nespecifice contextului urban. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1870.

**pentru toate aceste categorii de clădiri :**

- nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade.
- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care amenajarea podului poate fi efectuată fără intervenții semnificative asupra structurii șarpantei istorice, fără modificarea volumetriei acoperișului și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante, nu contravine plasticii arhitecturale; în cazul îndeplinirii condițiilor de mansardare se vor utiliza ferestre în planul acoperișului așezate în axul golurilor fațadei sau în cazuri specifice benzi vitrate. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1870.

# BĂLNACA

## UTR 1

### I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

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

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

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**Ict** - instituții și lăcașe de cult

**SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZC** - zona centrală a localității

**ZRA** - zonă cu riscuri naturale cu potențial de alunecare

**TE** - gospodărire comunală, zona aferentă infrastructurii edilitare

**A** - zona terenurilor agricole situate în intravilan

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

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

### **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială.



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

- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

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

- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.

- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.

- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.

- staționarea autovehiculelor se va conforma HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 5, pct. 5.4.-și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.

- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisagere

- construcții pentru activități culturale și alimentație publică

- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) ,

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

- edicule, componente ale amenajării peisagere

- lucrări și amenajări hidrotehnice

- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1%

CUT maxim = 0,01

## **ZC**

Zona centrală adăpostește în general dotări de interes public cu funcțiuni administrative, culturale, de educație și cercetare, de sănătate și sociale. Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unui edificiu/corp de clădire sau construcție nouă se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta este situată.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri/corp de clădire pentru care acest fapt este admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa noile caracteristici. Se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile și instalațiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții ce permanentizează corpurile parazitare. Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Firmele anunțao activitate comercială și nu pot fi transformate în reclamă de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente care privesc comunitatea locală (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente, conform progrmului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Utilizările permise sunt: imobile cu funcțiuni publice de interes general, administrative, învățământ

și cercetare, cultură, sănătate și asistență socială, unități comerciale en-detail mici și medii, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de turism, cluburi, dotări de agrement și locuire în ansambluri colective cu parter comercial cu acces public.

Sunt interzise activitățile de depozitare și comerț en-gros, activități de creștere comercială a animalelor, locuințe izolate pe parcele individuale.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare/branșare la rețelele edilitare publice, zone beneficiind de echipare completă.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de documentații de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii centrale în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a modalităților de deplasare pietonale și velo, a spațiilor destinate acestora, organizarea parcarilor, a spațiilor verzi și a mobilierului urban, supuse avizării de către CJUAT/Instituția Arhitectului Șef, Consiliul Județean.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15,00 m la cornișă (S/D)+P+3 etaje. Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă.

POT maxim = 60% pentru parcele de front

POT maxim = 75% pentru parcele de colț

POT maxim = 85% pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public.

CUT maxim = 2,2 pentru parcele de front

CUT maxim = 2,8 pentru parcele de colț

CUT maxim = 3,2 pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public.

## **ZRA**

Zonele cu riscuri cu potențial de alunecare sunt definite în documentația de fundamentare "Studiul local al factorilor" de risc natural, comuna Șuncuiuș", elaborat de S.C. Prospect Geo 2000 S.R.L. și clasificate în Zona III cu potențial de alunecare redus și Zona IV cu potențial de alunecare mic.

În aceste zone sunt permise utilizările reglementate în UTR în care sunt incluse cu coeficienții urbanistici de control reglementați. Autorizațiile de construire se vor elibera numai după elaborarea prealabilă a unor studii de risc natural pe fiecare obiectiv în parte.

## **TE**

- gospodărire comunală. Zonă aferentă infrastructurii tehnico-edilitare.

POT maxim = 15%

CUT maxim = 0,2

## **A**

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării este posibilă conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii, capabile să aprovizioneze din resurse locale și trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale comunei și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Utilizări admise: pajiști, fânețe, pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere, sere, unități agricole

Suprafața minimă a exploatației agricole va fi de 5000 mp.

Parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute).

În cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe/gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările. Această zonă va cuprinde un procent de maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

Regimul de înălțime maxim admis este de (S/D)+P

POT maxim = 50% din spațiul alocat zonei de anexe; astfel, POT maxim = 10% din suprafața totală

a parcelei.

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare și de protecția mediului în vigoare.

## UTR 2

### I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**Ict** - instituții și lăcașe de cult

**SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scururi, parcuri, grădini etc.)

**SPs** - zonă sport-agrement cu acces public limitat

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**ZRI** - zonă cu risc de inundații în cazul unor viituri excepționale

**ZRA** - zonă cu riscuri naturale cu potențial de alunecare

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**P<sub>DC</sub>** - limita de protecție a drumului comunal

**P<sub>CF</sub>** - limita de protecție a căilor de transport feroviar

**P<sub>DJ</sub>** - limita de protecție a drumului județean

## **II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.
- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.
- staționarea autovehiculelor se va conforma HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 5, pct. 5.4 și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.
- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Se admit plantații înalte, medii și joase.

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) ,

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## **SPs**

- spații verzi, parcuri, baze sportive publice sau private, cu acces public limitat.
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Sunt admise funcțiuni sportive însoțite de:

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere

- vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice pentru administrare și întreținere
- unități de alimentație publică cu ADC de maxim 100 mp (cofetărie, cafenea, bufet etc.)

Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim spre spațiul public.

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele menționate anterior, precum și lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5, din HGL 525/1996, pentru aprobarea RGU, alineat 5.8.

Înălțimea maximă la cornisă a clădirilor noi nu va depăși 8 m, respectiv P+1.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație ( înaltă, medie și joasă).

POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip),

CUT maxim = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip).

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **ZRI**

Zonele cu risc de inundații în cazul unor viituri excepționale sunt definite în documentația de fundamentare "Studiul local al factorilor" de risc natural , comuna Șuncuiuș", elaborat de S.C. Prospect Geo 2000 S.R.L.

În aceste zone sunt permise utilizările reglementate în UTR în care sunt incluse cu coeficienții urbanistici de control reglementați. Autorizațiile de construire se vor elibera numai după elaborarea prealabilă a unor studii de risc natural pe fiecare obiectiv în parte.

## **ZRA**

Zonele cu riscuri cu potențial de alunecare sunt definite în documentația de fundamentare "Studiul local al factorilor" de risc natural , comuna Șuncuiuș", elaborat de S.C. Prospect Geo 2000 S.R.L. și clasificate în Zona III cu potențial de alunecare redus și Zona IV cu potențial de alunecare mic.

În aceste zone sunt permise utilizările reglementate în UTR în care sunt incluse cu coeficienții urbanistici de control reglementați. Autorizațiile de construire se vor elibera numai după elaborarea prealabilă a unor studii de risc natural pe fiecare obiectiv în parte.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **P<sub>DJ</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 22 m din axul profilului longitudinal.

## **P<sub>CF</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție tehnică, fâșie de teren de 100 m din axul profilului longitudinal.

## **P<sub>DC</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 18 m din axul profilului longitudinal.



# UTR 3

## I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**ED** - zonă de activități economice cu caracter industrial

**ZRA** - zonă cu riscuri naturale cu potențial de alunecare

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**SPa** - zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**Ps** - limita de protecție sanitară

$P_{DC}$  - limită protecție drum comunal

## **II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **L1**

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.

- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcellară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și anexa 3 a prezentului Regulament.

## **SPa**

- zonă spații verzi cu acces public nelimitat (scuaruri, parcuri, grădini etc.)
- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.
- Se admit plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Se admite condiționat acces auto pentru întreținere, intervenții, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Amplasarea clădirilor față de limitele de hotar ale mejdiilor, față de aliniament și unele față de altele se va stabili după caz, prin PUD.

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor reglementa în vecinătatea zonelor de intrare.

POT maxim = 5% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) ,

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% ,

CUT maxim = 0,01

## **ED**

- unitate economică din domeniul industrial de activitate constând dintr-un gater în proprietate privată, dispunând de propria parcelă

Având în vedere strategia de dezvoltare aflată la baza prezentului RLU se preconizează reorganizarea activităților economice și spațiale prin reconversia nucleelor industriale supraviețuitoare în dotări pentru servicii din domeniul turismului și comercial.

Se poate păstra utilizarea actuală numai cu asigurarea unei perdele de protecție din vegetație înaltă și medie în interiorul propriei parcele.

Accesul auto se restricționează strict la vehicule cu capacitate mică și medie, max. 3,5 tone.

Staționarea autovehiculelor se permite numai în incinta propriei parcele.

Coefficienții de control al densității POT, CUT, se vor păstra în valorile actuale pentru activitatea actuală, nu se permit extinderi.

Pentru activitățile specifice subzonelor L1/S, ST, în scopul reconversiei funcționale se vor aplica coeficienții relativi ai UTR 3, TRUP 1.

## **ZRA**

Zonele cu riscuri cu potențial de alunecare sunt definite în documentația de fundamentare "Studiul local al factorilor" de risc natural , comuna Șuncuiș", elaborat de S.C. Prospect Geo 2000 S.R.L. și

clasificate în Zona III cu potențial de alunecare redus și Zona IV cu potențial de alunecare mic.

În aceste zone sunt permise utilizările reglementate în UTR în care sunt incluse cu coeficienții urbanistici de control reglementați. Autorizațiile de construire se vor elibera numai după elaborarea prealabilă a unor studii de risc natural pe fiecare obiectiv în parte.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **P<sub>s</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren cu lățimea de 50 m de la linia cadastrală (cimitire), respectiv 20 m de la zidurile exterioare ale instalației (în cazul stațiilor de pompare, tratare, rezervoare de apă).
- în zona tampon se admit numai lucrări de întreținere, toaletare a spațiilor verzi, cu interzicerea utilizării de pesticide.

## **P<sub>DC</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 18 m din axul profilului longitudinal.

# **ZONE PROTEJATE**

### **Clădiri reprezentative, cu valoare patrimonială deosebită, propuse pentru protecție locală :**

**-"Casa taraneasca Gavril Bot"cod LMI BH-II- m-B-01107**

Se instituie un perimetru de protectie in jurul obiectivului **"Casa taraneasca Gavril Bot"cod LMI BH-II- m-B-01107** de 50m de la conturul obiectivului pe directiile NORD, EST si VEST si frontul stradal la SUD, vezi plansele U.3.2.A. REGLEMENTARI URBANISTICE LOCALITATEA BALNACA,(UTR2) si Balnaca, CLADIRI PROTEJATE.

- pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;
- 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 re compartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);
- este permisă extinderea pe orizontală a acestor clădiri, 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 va relaționa 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, distinct.

**Clădiri reprezentative -grajdurile gospodariilor de la nr.12 si 332, imobilele la front stradal de la nr. 64, 75, 117, 158, 203 (casa postei), si nr. 303**

Fata de aceste obiective se instituie perimetre de protecție în limita hotarului de mejdie al parcelei aferente sau în conturul de 25m în jurul obiectivului.

-pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, respectiv modificarea expresiei arhitecturale și alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor;

- se recomandă reabilitarea tuturor clădirilor cu valoare ambientală, cu refacerea / restaurarea elementelor de componente istorice;

- 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 de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;

- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare

- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care nu modifică o volumetrie specifică a acoperișului; se vor utiliza ferestre în planul acoperișului, așezate în axul golurilor fațadei; în cazuri specifice benzi vitrate sau lucarne. Se vor evita lucarnele cu forme nespecifice contextului urban. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1870.

**- pentru toate aceste categoriile de clădiri :**

- nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade.

- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care amenajarea podului poate fi efectuată fără intervenții semnificative asupra structurii șarpantei istorice, fără modificarea volumetriei acoperișului și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante, nu contravine plasticii arhitecturale.

În zonele de protecție lucrările propuse vor fi aprobate numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultura Bihor, cu respectarea prevederilor Legii 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice.

**ZECE**

# HOTARE

În intravilanul localității Zece Hotare au fost localizate obiective reprezentative câteva anexe ale gospodăriilor situate la **nr. 73, 34, și 12**.

- pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, intervențiile vor fi de tip reabilitare;

- 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, cu condiția neafectării / neacoperirii elementelor istorice valoroase (atice, balcoane, goluri cu chenare, tâmplării, decoratii 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 va relaționa în mod armonios, neagresiv la volumul clădirii

existente, fără să o concureze prin gabarit; nu se admit pașize și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.

←

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**Ict** - instituții și lăcașe de cult

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**P<sub>D</sub>** - limită protecție drum neclasificat

**P<sub>DC</sub>** - limită protecție drum comunal



## **II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **L1**

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.

- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.

- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.

- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5, și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **Ict**

- subzonă aferentă unui obiectiv de utilitate publică cu funcțiunea de afiliere a unui cult confesional, în speță o biserică, terenul aferent parcelei proprii și dotările complementare.

- spațiile verzi se vor conforma reglementărilor HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 6, pct. 6.3.

- staționarea autovehiculelor se va conforma HGR 525/1996, pentru aprobarea RGU, anexa 5, pct. 5.4. și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- 1 loc de parcare la 20 locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru biserici parohiale nu sunt necesare locuri de parcare.

- pentru funcțiuni complementare, numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.

- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.

- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

### **P<sub>D</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție specifice

### **P<sub>DC</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 18 m din axul profilului longitudinal.

## **UTR 2**

### **I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**GCc** - zona pentru gospodărire comunală (cimitir, anexe administrative)

## **II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **L1.**

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### **L1/S.**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliale la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor se va conforma reglementărilor de la pct. E.9. al prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S.**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **I/S.**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.

- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.

- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:

- locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

- clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.

- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **Ccr.**

- subzonă căi de comunicație rutieră.

- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z., prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.

- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **GCc.**

- POT = 40%; CUT = 2,2.

## **E / D**

### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- Cariera de argila. Activitati de decopertare, defrisare, extractie argila caolinoasa

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Depozitare, garare utilaje, administratie si echipare social-sanitara aferente activitatii de extractie, IN CONSTRUCTII USOARE, provizorii, containere dedicate functional.

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : 0,5%**

# **UTR 3**

## **I. PRESCRIȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE**

**L1** - zonă de locuințe existente cu regim mic de înălțime și servicii complementare

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

## **II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

### **L1.**

- locuințe existente izolate sau cuplate dispuse pe lotizare constituită - vatra satului.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9

### **L1/S.**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

### **L2/S.**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată

în înțeles urbanistic.

## **I/S.**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **Ccr.**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00



**BĂLNACA**

# GROȘI

## UTR 1

### I. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE CONFORM ZONEI FUNCȚIONALE ȘI SUBZONEI FUNCȚIONALE

**L1/S** - zonă mixtă de locuințe existente cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare

**L2/S** - zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări de agroturism și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare

**I/S** - zonă de instituții și servicii publice

**ST** - zonă de servicii pentru turism

**SPr** - zonă verde de protecție sanitară, a văilor și apelor curgătoare, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare și reconstrucție ecologică

**Ccr** - căi de comunicație rutiere

**P<sub>DC</sub>** - limită protecție drum comunal

**ZC** - zona centrală a localității

### II. REGLEMENTĂRI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

#### **L1/S**

- zonă mixtă de locuințe existente, izolate, cu regim mic de înălțime, dispuse pe lotizare constituită de agroturism și servicii complementare.

- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supratereane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.

- se admit reconstrucții, reparații, supraetajări, extinderi în condițiile alineatului anterior.

- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.
- condițiile de amplasare a construcțiilor vor respecta condițiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7. ale prezentului Regulament.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- se va asigura un procent minim de 40% spații verzi organizate din suprafața totală a lotului în înțeles urbanistic.
- pentru locuințe și alte utilizări admise POT maxim = 35%
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare POT maxim = 35%
- pentru locuințe și alte utilizări admise CUT maxim = 0,9
- pentru dotări de turism, agroturism și servicii complementare CUT maxim = 0,9

## **L2/S**

- zonă mixtă de locuințe cu regim mic de înălțime, dotări agroturistice și servicii complementare pe terenuri propuse pentru parcelare.
- parcelările pentru construirea unui număr mai mare de 3 loturi se admit numai prin documentații de urbanism aprobate conform legii 350, reactualizată în 18.07.2013 și în condițiile reglementate la pct. A., B., C., și E.4. ale prezentului Regulament.
- se admit autorizări de construcții noi cu regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane configurate în detaliu la pct. E.10. al prezentului Regulament.
- se permit clădiri cu funcțiuni complementare pe baza unor documentații de urbanism avizate de Instituția Arhitectului Șef și aprobate de Consiliul Local.- condițiile de amplasare ale construcțiilor vor respecta prescripțiile detaliate la pct. E.5., E.6. și E.7.
- staționarea autovehiculelor va respecta reglementările stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.
- procentul minim de spații verzi amenajate trebuie să fie de 40% din suprafața totală a parcelei, considerată în înțeles urbanistic.

## **I/S**

- zonă mixtă de instituții publice și servicii comerciale.
- funcțiunile sunt de tip medical, educațional, administrativ sau cultural. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunosibile ca atare în structura orașului.
- modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic de înălțime.
- piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- spațiile verzi. de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.
- vor fi admise funcțiuni administrative, de cultură, de învățământ și cercetare, de sănătate și asistență socială. Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- vor fi admise cu condiționări următoarele utilizări:
  - locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în baza contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
  - clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ/cercetare, cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte, de asemenea, din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
  - vor fi interzise conversii funcționale ale ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- condițiile de amplasare, echipare și configurare ale diferitelor clădiri/ansambluri se vor stabili în cadrul unui PUZ sau PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- se conserva de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezenta subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.
- în cazul clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 4,50 m.
- staționarea autovehiculelor se va face conform HGR 525/1996, anexa 5 și reglementărilor stipulate la anexa 3 a prezentului Regulament.

## **SPr**

- zonă verde de protecție sanitară, protecția văilor, protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică.

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râurilor ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, fâșii cu rol de protecție față de infrastructură majoră, rețele de transport a energiei electrice, căi ferate și rutiere, protecție sanitară față de cimitire și dotări tehnico-edilitare, plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti cu risc natural de alunecare.

- este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice. Sunt admise următoarele utilizări:

- plantații înalte, medii și joase.
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- lucrări și amenajări hidrotehnice
- poduri și pasarele

Numărul amenajărilor și intervențiilor antropice va fi redus la minim. Orice amenajări și construcții se vor face la distanță de cursul de apă.

POT maxim = 1% , CUT maxim = 0,01

## **Ccr**

- subzonă căi de comunicație rutieră.
- pentru realizarea noilor străzi se vor elabora în prealabil P.U.Z. , prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, spațiile de siguranță și protecție.
- utilizări admise: circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.
- utilizări admise cu condiționări: accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, accese directe spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradala de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.
- staționarea autovehiculelor: în interiorul culoarelor arterelor de circulație parcare autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- P.O.T., C.U.T. = 0,00

## **P<sub>DC</sub>**

- reprezintă perimetrul în limita căruia se înscrie subzona supusă servităților de protecție sanitară, fâșie de teren de 18 m din axul profilului longitudinal.

## **ZC**

Zona centrală adăpostește în general dotări de interes public cu funcțiuni administrative, culturale, de educație și cercetare, de sănătate și sociale. Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, de tip

central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unui edificiu/corp de clădire sau construcție nouă se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta este situată.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri/corp de clădire pentru care acest fapt este admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa noile caracteristici. Se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile și instalațiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții ce permanentizează corpurile parazitare. Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Firmele anunțao activitate comercială și nu pot fi transformate în reclamă de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente care privesc comunitatea locală (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale).

Prin PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Utilizările permise sunt: imobile cu funcțiuni publice de interes general, administrative, învățământ și cercetare, cultură, sănătate și asistență socială, unități comerciale en-detail mici și medii, servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de turism, cluburi, dotări de agrement și locuire în ansambluri colective cu parter comercial cu acces public.

Sunt interzise activitățile de depozitare și comerț en-gros, activități de creștere comercială a animalelor, locuințe izolate pe parcele individuale.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare/branșare la rețelele edilitare publice, zone beneficiind de echipare completă.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de documentații de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii centrale în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a modalităților de deplasare pietonale și velo, a spațiilor destinate acestora, organizarea parcarilor, a spațiilor verzi și a mobilierului urban, supuse avizării de către CJUAT/Instituția Arhitectului Șef, Consiliul Județean.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15,00 m la cornișă (S/D)+P+3 etaje. Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă.

POT maxim = 60% pentru parcele de front

POT maxim = 75% pentru parcele de colț

POT maxim = 85% pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public.

CUT max = 2,2 pentru parcele de front

CUT maxim = 2,8 pentru parcele de colț

CUT maxim = 3,2 pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public.

# ZONE PROTEJATE

## **Clădire reprezentativa -locuinta de la nr.8**

Fata de acest obiectiv se instituie perimetru de protectie in limita hotarului de mejdie al parcelei aferente.

-pentru această categorie se interzice desființarea totală sau parțială, respectiv modificarea expresiei arhitecturale și alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, numai pe baza unor proiecte avizate de DJC Bihor;

- extinderile se vor realiza pe terenul 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 de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;

- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare

- mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care nu modifică volumetria specifică a acoperișului; se vor utiliza ferestre în planul acoperișului..

Lucrarile vizand obiectivul vor fi aprobate numai cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Bihor, cu respectarea prevederilor Legii 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice.

