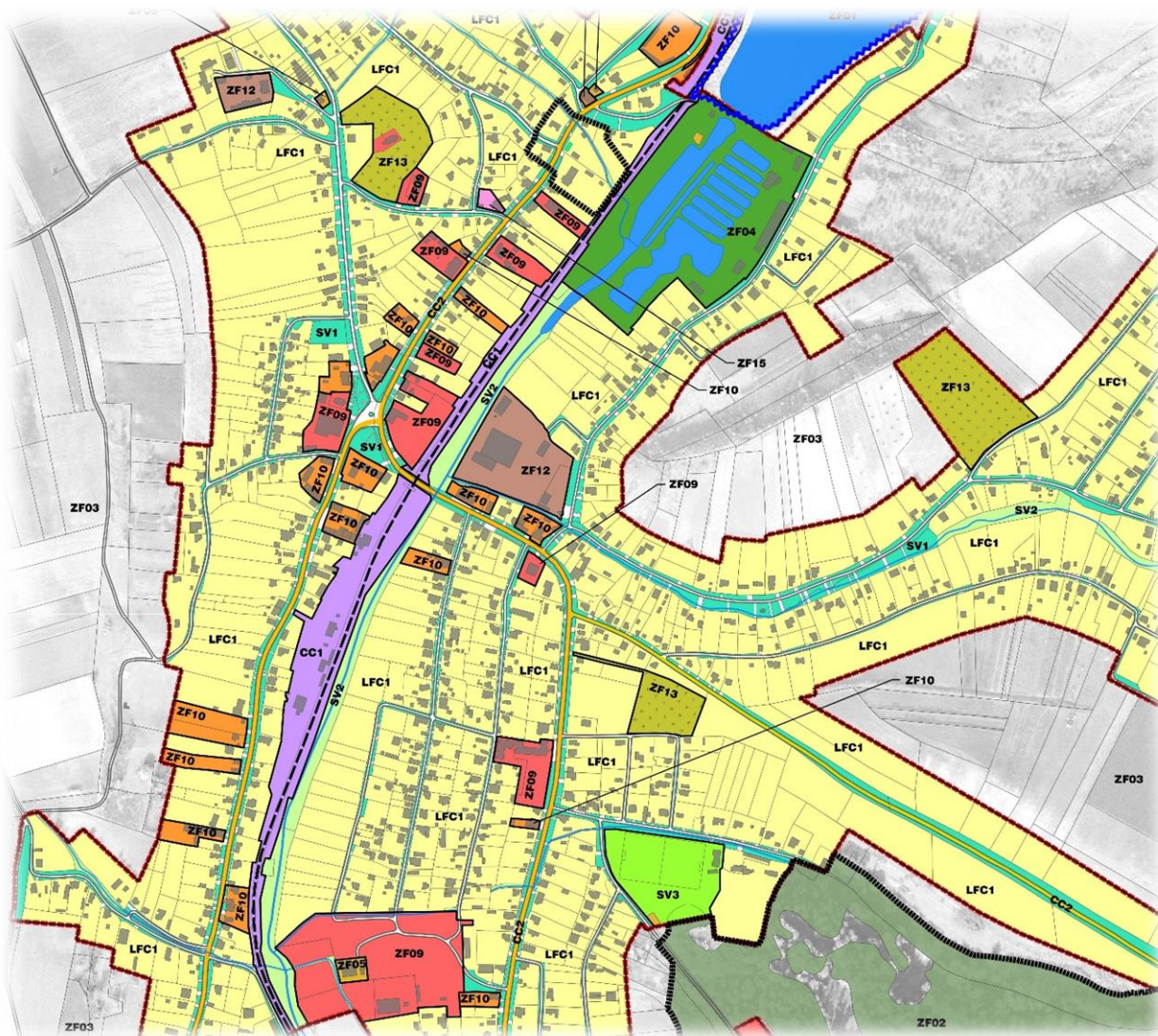


PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA ZAU DE CÂMPIE, JUDEȚUL MUREȘ



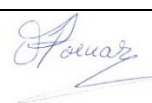
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI*Denumirea proiectului:***REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, COMUNA ZAU DE CÂMPIE, JUDEȚ MUREȘ***Beneficiar:***PRIMĂRIA COMUNEI ZAU DE CÂMPIE**

Str. Republicii nr. 18, localitatea Zau de Câmpie, județ Mureș

Contract nr.: **5589 / 2024***Proiect nr.:* **209 / 2024***Volum II:* **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***Proiectant general:* **SC ECO MAPS SRL**

<i>Director General</i> CĂLIN ROMAN	 
<i>Șef de proiect:</i>	
arh. LAURA BAURDA	 
<i>Colectiv de elaborare:</i>	
arh. specialist MC CĂTĂLINA DANA PREDA	 

dr. geograf CRISTINA VÎRTAN	 
dr. geo. urb. CIPRIAN MOLDOVAN	 
ing. ADRIAN PODARU	 
geograf DANIELA ROMAN	
dr. fil. VLAD ROMAN	
dr. geograf ANA-MARIA CORPADE	
jurist OANA CĂTĂLINA POENARU	
inginer exp. mobilitate TUDOR MĂCICĂȘAN	
dr. economist MARIUS CRISTEA	 

Cluj-Napoca, iunie 2026

CUPRINS

SECȚIUNEA I – PREVEDERI GENERALE PRIVITOARE LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ȘI LA ÎMPĂRȚIREA UAT-ULUI	6
ZF01 Zonă aflată permanent sub ape	17
ZF02 Fond forestier	19
ZF03 Terenuri agricole	23
ZF04 Unități agrozootehnice	31
ZF05 Echipare tehnico-edilitară	42
ZF06 Căi de comunicație și transporturi	48
ZF09 Zonă instituții publice	62
ZF10 Zonă comerț și servicii	84
ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare	104
ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare	135
ZF13 Zonă gospodărie comună	145
ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement	156
ZF15 Zonă cu destinație specială	166
ZRS01 Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)	170
ZRS05 Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	174
ZRS06 Zonă cu risc de alunecări	183
ZRS09 Zonă de risc la inundații	185
ZRS10 Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape	188
ZRS12 Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare	191
ZRS13 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare	193
ZRS14 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere	195
ZRS19 Zonă de protecție sanitară	197
ZRS23 Zonă supusă circulației juridice a terenurilor	201
ZRS24 Zonă de protecție rețele de apă	202

ZRS25 Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică	204
ZRS26 Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate	207
ZRS27 Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale	209
ZRS28 Zonă de protecție linii telecomunicații	212
ZRS32 Zonă construită protejată	213
ZRS33 Zonă de protecție a peisajului	224
ANEXA 1 – STUDIU DE AMPLASARE ȘI ÎNCADRARE ÎN IMAGINEA AȘEZĂRII (IMAGINE GENERALĂ DIN PUNCT DE BELVEDERE, SILUETA AȘEZĂRII, DESFĂȘURATE STRADALE)	226
ANEXA 2 – LISTA COORDONATELOR LIMITELOR ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE PENTRU: SITURILE ARHEOLOGICE, MONUMENTE ȘI ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE	227
ANEXA 3 – LISTA CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ	238

SECȚIUNEA I – PREVEDERI GENERALE PRIVITOARE LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ȘI LA ÎMPĂRȚIREA UAT-ului

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1 DEFINIȚIE ȘI SCOP

(1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă partea scrisă a Planului Urbanistic General (PUG) al UAT Zau de Câmpie, care detaliază în formă prescriptivă normele juridice și reglementările urbanistice stabilite prin PUG. RLU este elaborat în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, și cu celelalte reglementări legale în vigoare.

(2) RLU are rolul de a asigura aplicarea coerentă a principiilor urbanistice și a normelor de amenajare a teritoriului. Acesta contribuie la dezvoltarea echilibrată și durabilă a localității, prin utilizarea rațională a terenurilor, stabilirea funcțiunilor urbanistice adecvate și corelarea cu strategiile și planurile de amenajare teritorială aplicabile UAT.

(3) Regulamentul stabilește reguli și condiții privind utilizarea terenurilor, realizarea și funcționarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, în scopul organizării și protejării cadrului construit, natural și social al localității.

(4) Prezentul regulament preia, în limitele legii, prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în vigoare, cu condiția ca acestea să nu fi fost abrogate, suspendate sau să nu fi expirat la data aprobării prezentului RLU.

(5) Autoritățile publice locale au obligația de a aplica în mod sistematic și continuu dispozițiile prezentului regulament, în vederea asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, precum și pentru creșterea calității vieții locuitorilor și protejarea interesului general al comunității.

(6) Prevederile prezentului regulament sunt **obligatorii** pentru toate persoanele fizice și juridice, publice sau private, care desfășoară activități de construire, amenajare, utilizare sau transformare a terenurilor și construcțiilor de pe teritoriul UAT Zau de Câmpie.

ART. 2 DOMENIUL DE APLICARE

(1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei și satelor aparținătoare, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(2) Planul Urbanistic General împreună cu prezentul Regulament Local de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, de amenajări, de instalații sau de orice alte lucrări asimilate acestora, realizate pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului UAT-ului.

(3) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

(4) La emiterea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea,

pe lângă prevederile ultimei documentații de urbanism în vigoare, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(6) Emiterea autorizațiilor se va face cu luarea în considerare a măsurilor de:

- a) protecție a populației și sănătății publice;
- b) prevenire a riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren, seism);
- c) conservare a patrimoniului construit, natural, peisagistic și arheologic.

(7) Dreptul de construire este condiționat de existența căilor de acces, a dotărilor publice și a rețelilor tehnico-edilitare necesare funcționării coerente a zonei.

(8) Dreptul de construire poate fi limitat justificat de autoritatea locală, indiferent de prevederile regulamentului, în următoarele situații:

- a) risc pentru sănătate sau salubritate;
- b) prezența unor vestigii arheologice;
- c) încălcarea normelor de protecție a mediului;
- d) afectarea patrimoniului sau peisajelor valoroase;
- e) existența riscurilor naturale.

(9) Prezentul regulament are caracter normativ, operațional și este opozabil în justiție. Autorizarea directă este permisă în baza acestuia, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor documentații de urbanism de tip PUZ.

(10) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, ampalsarea față de aliniament sau indicatori urbanistici¹, în sensul admiterii unor condiții mai permissive decât cele stabilite în RLU.

(11) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în următoarele situații:

- a) condiții dificile de fundare;
- b) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- c) obiective cu destinații semnificative.

(12) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; Modificările RLU nu pot fi mai permissive decât prevederile din RGU.

(13) Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza unei documentații de urbanism PUZ, care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

(14) Teritoriul comunei Zau de Câmpie este împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), conform planșelor de reglementări urbanistice – parte integrantă din documentația PUG..

(15) Fiecare UTR este definită pe baza următorilor parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- a) relief și peisaj cu caracteristici similare;
- b) evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- c) structură omogenă a populației;

¹ Indicatori urbanistici – prin prezentul regulament local de urbanism indicatorii urbanistici sunt: procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare al terenului (CUT), Regimul maxim de înălțime (Rhmax) și înălțimea maximă a clădirii (Hmax) măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă (streășină) sau atic (în unele cazuri înălțimea maximă se măsoară până în punctul cel mai înalt al clădiri)

- d) sistem parcelar și mod de construire omogene;
- e) utilizări similare ale terenurilor și construcțiilor;
- f) regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici;

(16) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

ART. 3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I: Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a: Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a: Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- OUG nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a: Zone cu resurse turistice, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- HG nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HG nr. 855/2001)
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999: “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicat în Monitorul Oficial nr. 470/29.05.2023)
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Norme Metodologice din 2003 privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren;
- Legea 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare;

- Ordinul MLPAT nr. 34/N/1995, MapN nr. M.30/1995, MI nr. 3.422/1995 și SRI nr. 4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Hotărârea nr.101/2010, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes și conexe

- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme Metodologice din 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 114 /1996, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Ordinul 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Norma din 2005 Specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică cu modificările și completările ulterioare; HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normei;
- Norma din 2006 privind limitarea expunerii populației generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz; Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193 / 2006, pentru aprobarea Normei.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, republicată;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- Norme Metodologice din 2022 privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Norme Metodologice din 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008, privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare – Republicată;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și

- completările ulterioare;
- Ordinul MCC nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
 - Ordinul MCC nr. 2.828/2015 pentru modificarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
 - Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Institutul Național al Patrimoniului la 15.02.2016;
 - Legea 299/2022 pentru modificarea și completarea Legii monumentelor de for public nr. 120/2006;
 - Metodologie din 2003 de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate; Ordinul MTCT nr. 562/2003, pentru aprobarea reglementării tehnice;
 - Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil – republicată;
 - Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - OM 1822/2020 pentru aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;
 - OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
 - OM 2387/2011 pentru modificare și completarea OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
 - Ordinul 1679/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic specific privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor/proiectelor din domeniile de interes;
 - Ghid din 2020 general aplicabil etapelor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului;
 - HG nr. 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
 - Legea nr. 331/2024 privind Codul silvic;
 - Legea nr.107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 90/2021 pentru modificarea și completarea unor acte normative în vederea

- transpunerii unor acte juridice ale Uniunii Europene în domeniul protecției mediului;
- Legea 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător;
 - Legea nr. 139/2000 privind activitatea de meteorologie - Republicare;
 - Ordonanța 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
 - HG nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
 - OUG nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
 - Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MT nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
 - Ordinul 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - Ordinul 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
 - Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
 - Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
 - OUG nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române, cu modificările și completările ulterioare;
 - Reglementari din 2020 aeronautice civile române privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-AVZ, ediția 2/2020
 - Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
 - Legea nr. 85/2003, Legea minelor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
 - Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
 - Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
 - Hotărârea 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare.
 - Strategie din 2010 NAȚIONALĂ de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung;
 - Legea 241/2006 serviciului de alimentare cu apă și de canalizare – republicată.

Reglementări tehnice în domeniu:

- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- Ordinul 2901/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților. Indicativ NP 133-2022";
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;

- Norme tehnice din 2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- STAS 10859/1991 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/2003 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. – Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- Norme tehnice din 2018 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Norme tehnice din 2006 pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/2008 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- HG nr. 817/2005 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;
- OUG nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Ordinul MT nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți.

CAPITOLUL II DISPOZIȚII TRANZITORII

ART. 4 REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

(1) După aprobarea prezentului Plan Urbanistic General (PUG) și a prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU), nu vor mai fi avizate sau aprobate Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) ori Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) decât cu observarea prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General (PUG).

(2) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului PUG își păstrează valabilitatea până la expirarea termenului pentru care au fost emise numai în măsura în care reglementările urbanistice aplicabile imobilului nu au fost modificate prin prezentul PUG. Certificatul de urbanism nu conferă și nu conservă dreptul de a beneficia de reglementările urbanistice existente la data emiterii sale. În cazul în care prezentul PUG stabilește reglementări urbanistice diferite pentru imobilul care face obiectul certificatului de urbanism, autorizarea executării lucrărilor și aprobarea documentațiilor de urbanism se realizează exclusiv în conformitate cu noile reglementări. Prolungirea valabilității certificatului de urbanism se poate aproba o singură dată, în condițiile legii, numai dacă reglementările urbanistice aplicabile imobilului au rămas nemodificate.

(3) Cererile pentru emiterea autorizațiilor de construire sau desființare aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent de stadiul procedurii administrative ori de caracterul complet sau incomplet al documentației depuse, se soluționează potrivit reglementărilor urbanistice în vigoare la data emiterii autorizației.

(4) Autorizațiile de construire sau desființare emise anterior intrării în vigoare a prezentului PUG și aflate în termen de valabilitate își păstrează efectele până la expirarea perioadei pentru care au fost emise. Prolungirea valabilității acestora poate fi aprobată numai în măsura în care investiția rămâne compatibilă cu reglementările urbanistice și juridice imperative instituite prin prezentul PUG, inclusiv cele referitoare la riscuri naturale, protecția patrimoniului construit, protecția mediului, infrastructuri de interes public, servituți de utilitate publică sau alte restricții cu caracter obligatoriu.

(5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului PUG își păstrează valabilitatea până la expirarea termenului pentru care au fost aprobate. În cazul documentațiilor pentru care nu a fost stabilit un termen de valabilitate, acestea își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 18 luni de la intrarea în vigoare a prezentului PUG.

(6) Valabilitatea prevederilor PUZ și PUD se extinde de drept pentru investițiile inițiate în perioada lor de valabilitate și continuă până la finalizarea acestora în următoarele situații:

a) dacă, în perioada de valabilitate, a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire sau desființare;

b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan ori delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare;

d) dacă a fost emisă autorizația de construire sau desființare în baza documentației de urbanism respective.

(7) Pentru documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD pentru care a fost emis exclusiv un certificat de urbanism anterior intrării în vigoare a prezentului PUG, continuarea procedurilor se realizează numai în conformitate cu prevederile noului PUG și ale prezentului Regulament

Local de Urbanism.

(8) Documentațiile de urbanism de tip PUZ și PUD aflate în curs de elaborare, pentru care a fost emis avizul de oportunitate anterior intrării în vigoare a prezentului RLU pot continua procedura de avizare potrivit reglementărilor în vigoare la data emiterii avizului de oportunitate, cu condiția respectării termenelor și cerințelor stabilite prin acesta, inclusiv a depunerii complete a documentației în termenul stabilit de autoritatea publică locală; În situația în care, prin prezentul PUG, au fost instituite reglementări imperative privind protecția patrimoniului construit, protecția mediului, prevenirea și reducerea riscurilor naturale sau tehnologice, servituți de utilitate publică, zone de protecție ori alte restricții de interes public incompatibile cu soluția urbanistică propusă, documentația poate fi respinsă de către autoritatea deliberativă competentă.

(9) Documentațiile de urbanism complete, depuse spre aprobare anterior intrării în vigoare a prezentului PUG și neaprobat sau respinse până la această dată, continuă procedura de analiză și aprobare potrivit reglementărilor urbanistice aplicabile la data depunerii documentației complete. În situația în care, prin prezentul PUG, au fost instituite reglementări imperative privind protecția patrimoniului construit, protecția mediului, prevenirea și reducerea riscurilor naturale sau tehnologice, servituți de utilitate publică, zone de protecție ori alte restricții de interes public incompatibile cu soluția urbanistică propusă, documentația poate fi respinsă de către autoritatea deliberativă competentă.

(10) Servituțile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia. În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale aflate în perioada de valabilitate conform alineatului (5) sunt grevate de servituți de utilitate publică instituite prin prezentul PUG, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de revizuirea locală a PUZ, în vederea aplicării acestor servituți. În acest sens, pe baza consultărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, se va emite un Aviz al Arhitectului Șef.

CAPITOLUL III DISPOZIȚII FINALE

ART. 5 INTRAREA ÎN VIGOARE

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu de la data aprobării de către Consiliul Local Zau de Câmpie.

ART. 6 IMPLICAȚII ASUPRA ALTOR ACTE NORMATIVE

(1) Prezentul Regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General Zau de Câmpie.

CAPITOLUL IV ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE ALE UAT

ART. 7 Teritoriul administrativ al UAT Zau de Câmpie este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri:

ZF01 Zonă aflată permanent sub ape

ZF02 Fond forestier

ZF03 Terenuri agricole

ZF04 Unități agrozootehnice

ZF05 Echipare tehnico-edilitară

ZF06 Căi de comunicație și transporturi

- CC1 – Subzona aferentă căilor de comunicație feroviară;

- **CC2 – Subzona aferentă căilor de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente.**

ZF09 Zonă instituții publice

ZF10 Zonă comerț și servicii

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

- **LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare cu țesut compact**
- **LFC2 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare cu fond construit izolat, cu specific de cătun.**

ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare

ZF13 Zonă gospodărie comunală

- **CG 1 – Subzona cimitirelor**
- **CG2 – Subzona gospodărie comunală**

ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement

- **SV1 Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;**
- **SV2 Subzona perdele de protecție de pe malurile cursurilor de apă, față de rețele magistrale de transport tehnico-edilitare și de circulație, precum și din jurul unor obiective de gospodărie comunală.**
- **SV3 Subzona spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive, teren de sport etc**

ZF15 Zonă cu destinație specială

CAPITOLUL V ZONELE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ/DE RESTRICȚII ÎN UAT

ART. 8 Teritoriul administrativ al UAT Zau de Câmpie este împărțit în următoarele zone de reglementare suplimentară/de restricții:

ZRS01 Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)

ZRS05 Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice

ZRS06 Zonă cu risc de alunecări

ZRS09 Zonă de risc la inundații

ZRS10 Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape

ZRS12 Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare

ZRS13 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare

ZRS14 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere

ZRS19 Zonă de protecție sanitară

ZRS23 Zonă supusă circulației juridice a terenurilor

ZRS24 Zonă de protecție rețele de apă

ZRS25 Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

ZRS26 Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate

ZRS27 Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale

ZRS28 Zonă de protecție linii telecomunicații

ZRS32 Zonă construită protejată

ZRS33 Zonă de protecție a peisajului

ZF01 Zonă aflată permanent sub ape

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Conform legii, Zona aflată permanent sub ape este reprezentată de terenurile aflate permanent sub ape, și anume:

- albiile minore ale cursurilor de apă,
- cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție,
- fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) În UAT Zau de Câmpie, terenurile aflate permanent sub ape sunt următoarele:

- a) albiile minore ale cursurilor de apă,
- b) cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea;

(2) În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor).

(3) Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

(1) Apele de suprafață sau subterane pot fi folosite liber, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a calității apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat și alte trebuințe gospodărești, dacă pentru aceasta nu se folosesc instalații sau dacă debitul prelevat nu depășește 0,2 litri/secundă, exclusiv pentru satisfacerea necesităților gospodăriilor proprii.

(2) Orice persoană fizică, pe propria răspundere, poate utiliza liber pentru îmbăiere apele marine și apele interioare din afara zonelor de restricție.

(3) Pe terenuri aflate permanent sub ape-sunt permise construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

(4) Sunt permise păduri de protecție a apelor și păduri de protecție a solului..

(5) Lucrări de combatere a eroziunii solului, de stingere a torenților;

(6) Lucrări de decolmatare în vederea refacerii sau a menținerii volumelor de atenuare a lucrărilor de acumulare existente

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Exploatarea apelor de suprafață sau subterane, cu excepția apelor geotermale, precum: alimentări cu apa potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, doar pe baza avizului de gospodărire a apelor;

(2) Exploatarea materialelor (agregatelor minerale) din apele de suprafață, din maluri, din

cuvetele lacurilor, bălților, doar în baza avizului și a autorizației de gospodărire a apelor acordate de autoritatea de gospodărire a apelor, respectiv cu avizul deținătorilor de lucrări hidrotehnice în albie din zonă.

(3) Valorificarea vegetației din albiile minore și de pe maluri, doar pe baza avizului de gospodărire a apelor;

(4) Folosirea energiei apelor, doar pe baza avizului de gospodărire a apelor;

(5) Exploatarea luciului de apă pentru agrement ori sporturi nautice, doar pe baza avizului de gospodărire a apelor;

(6) În lacurile de acumulare folosite ca sursă pentru alimentări cu apă potabilă se poate practica numai piscicultura în regim natural, fără furajarea peștilor și fără aplicarea fungicidelor sau a oricăror medicamente veterinare.

(7) În orice alte zone decât cele prevăzute la alin. (6), piscicultura cu administrare de furaje se poate practica numai în cazul în care nu este influențată calitatea apelor din aval și în conformitate cu reglementările în vigoare.

(8) Popularea cu elemente de ihtiofaună a unui corp de apă sau a unui sector de corp de apă doar cu specii indigene, cu informarea prealabilă a autorității competente în domeniul apelor.

(9) Activitățile piscicole în lacuri de acumulare și bălți aflate în UAT, inclusiv cele desfășurate de întreprinderi piscicole, sunt permise doar pe baza avizului de gospodărire a apelor emis de autoritatea competentă.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Poluarea în orice mod a resurselor de apă.

(2) Aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;

(3) Evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

(4) Interzicerea staționării și reparării utilajelor în imediata vecinătate a cursurilor de apă și a izvoarelor;

(5) Spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;

(6) Spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;

(7) Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel.

(8) Este interzisă utilizarea oricăror substanțe chimice periculoase (pesticide, fungicide, substanțe care pot afecta biodiversitatea) în cadrul activităților piscicole.

(9) Este interzisă aruncarea sau depozitarea de deșeuri de orice fel (deșeuri organice sau anorganice) în corpul de apă utilizat pentru piscicultură.

ART. 5 - ART. 18

Fără reglementări.

ZF02 Fond forestier

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

- (1) Zona cuprinde toate terenurile incluse în fondul forestier național, care pot fi:
- a) păduri;
 - b) terenuri în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
 - c) terenuri destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
 - d) terenuri care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
 - e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
 - f) terenuri care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
 - g) terenuri ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;
 - h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice.
- (2) Terenurile din fondul forestier de pe teritoriul extravilan al UAT Zau de Câmpie sunt evidențiate în Planșa Încadrare în Teritoriu.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

- (3) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.
- (4) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Orice activitate prevăzută în amenajamentul silvic întocmit pentru fondul forestier, dacă acest amenajament există.
- (2) Recoltare de produse lemnoase specifice fondului forestier național:
- a) produse principale, rezultate din tăieri de regenerare a pădurilor;
 - b) produse secundare, rezultate din tăieri de îngrijire și conducere a arboretelor;
 - c) produse accidentale, rezultate în urma acțiunii factorilor biotici și abiotici destabilizatori sau din defrișări de pădure legal aprobate;
 - d) produse de igienă, rezultate din procesul normal de eliminare naturală;
 - e) alte produse: arbori și arbuști ornamentali, pomi de Crăciun, răchită, puieti și diferite produse din lemn.

(3) Recoltare de produse nelemnoase specifice fondului forestier național, pe baza autorizațiilor emise de ocolul silvic care asigură administrarea sau serviciile silvice, precum și pe baza autorizației de recoltare/achiziționare emise de autoritatea competentă pentru protecția mediului.:

- a) faună de interes cinegetic;
- b) pește din apele de munte, din crescătorii, bălți și iazuri din fondul forestier;
- c) fructe de pădure;
- d) semințe forestiere;
- e) trufe și alte ciuperci comestibile din flora spontană din cuprinsul acestuia;
- f) plante medicinale și aromatice din cuprinsul acestuia;
- g) rășină;
- h) alte produse.

(4) Drumurile forestiere utilizate pentru: gospodărirea pădurilor, desfășurarea activităților de vânătoare și pescuit sportiv, intervenții în caz de avarii, calamități sau dezastre.

(5) Lucrări de corectare a torenților pentru gestionarea riscului la inundații;

(6) Instalații pasagere pentru colectarea lemnului din păduri, precum tehnologiile bazate pe funiculare în zonele montane.

(7) Lucrări de exploatare a vegetației forestiere din albia minoră și de pe suprafața construcțiilor hidrotehnice, efectuate de Administrația Națională «Apele Române» și subunitățile acesteia, doar în scopul prevenirii inundațiilor.

(8) Lucrări de reîmpădurire a parchetelor cu tăieri rase;

(9) Crescătorii de vânat și complexuri de vânătoare înființate de Regia Națională a Pădurilor – Romsilva.

(10) Sisteme de urmărire a activității de exploatare a pădurilor.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Următoarele activități, numai cu respectarea condițiilor privind scoaterea definitivă din fondul forestier național prevăzute la art. 37 din Codul silvic:

a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, cimitirele aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice; (suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maxim 250 m² în cazul proprietăților forestiere mai mari de **5 ha** și de maxim **5%** din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de **200 m²**, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de **5 ha**.)

d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;

e) surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise

în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

(2) Cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(3) Pășunatul, doar în caz de forță majoră și cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură sau a unităților teritoriale de specialitate ale acestora și numai cu îndeplinirea cumulativă a condițiilor din Codul silvic.

(4) Amplasarea în mod gratuit a stupilor de albine în fondul forestier proprietate publică a statului, pe perioada pastoralului, doar cu aprobarea ocolului silvic competent.

(5) Amenajarea din pământ, lemn sau pietriș de poteci și trasee pentru plimbare, alergare și biciclete, doar cu acordul administratorului, pentru fondul forestier proprietate publică a statului, sau cu acordul proprietarului, pentru fondul forestier, altul decât proprietate publică a statului, respectiv cu aprobarea administratorului ariei naturale protejate pentru pădurile încadrate în tipul I funcțional; Realizarea acestora nu face obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier național, nu necesită autorizație de construcție și este permisă numai în situația în care nu implică tăieri de arbori, defrișări.

(6) Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc, numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări; Acestea nu fac obiectul scoaterii definitive/ocupărilor temporare din fondul forestier.

(7) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de **50 m** de liziera pădurii, în afara fondului forestier, numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice alte lucrări și construcții decât cele permise la art. 2 și 3.

(2) Pășunatul, dacă este propus a se desfășura în arboretele în curs de regenerare, în plantațiile și regenerările tinere, sau în pădurile care îndeplinesc funcții speciale de protecție.

(3) Trecerea animalelor domestice prin pădure în arboretele în curs de regenerare, în plantațiile și regenerările tinere, în ariile naturale protejate de interes național, în perimetrele de ameliorare, precum și în perdelele forestiere de protecție.

(4) Accesul public în fondul forestier național cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism organizate, care se pot practica pe drumurile forestiere sau pe trasee special marcate și omologate, numai cu acordul șefului ocolului silvic, în cazul administrării, respectiv a proprietarului, cu avizul șefului ocolului silvic, în cazul asigurării serviciilor silvice.

(5) Orice activitate sau proiect care necesită scoatere sau ocupare temporară a terenului din fondul forestier național

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Este permisă divizarea sau comasarea parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute.

Art. 6 - Art. 16 Fără obiect.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 17 – Art. 18 Fără obiect.

ZF03 Terenuri agricole

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

(1) Zona cuprinde toate terenurile cu destinație agricolă, care pot fi:

a) terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente (pășuni și fânețe), serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;

b) cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;

c) cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;

d) terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;

(2) Terenurile cu destinație agricolă de pe teritoriul extravilan al UAT Zau de Câmpie sunt evidențiate în Planșa Încadrare în Teritoriu.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurilor agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Lucrări necesare pentru protecția și ameliorarea solului;

(2) Lucrări de ameliorare a solului prin împădurire, realizate pe terenurile degradate care prin eroziune, poluare sau acțiunea distructivă a unor factori antropici și-au pierdut definitiv capacitatea de producție agricolă;

(3) Lucrările de regularizare a scurgerii apelor pe versanți și de corectare a torenților, care servesc la apărarea și conservarea lucrărilor de irigații, îndiguiri, desecări, a lacurilor de acumulare ori a altor lucrări hidrotehnice, căi de comunicații sau obiective economice și sociale;

(4) Drumuri agricole, integrate în organizarea și amenajarea de ansamblu a teritoriului, în scopul efectuării transportului producției și accesului mașinilor agricole necesare procesului de producție;

(5) Activități de pășunat pe pășunile existente, doar în perioada optimă prevăzută în amenajamentul pastoral, cu respectarea următoarelor condiții:

a) înălțimea covorului ierbos: 8-15 cm (pajiști naturale), 12-20 cm (pajiști semănate);

b) producția minimă de masă verde: 3-5 t/ha (naturale), 5-7.5 t/ha (semănate);

c) începerea pășunatului: nu mai devreme de 23 aprilie;

d) evitarea supratârlierii;

(6) Lucrări de amenajare și întreținere în parametri optimi a drumului de acces al animalelor

pe pajiște;

(7) Amenajări pentru sursele de apă, activități pentru asigurarea accesului animalelor la sursele de apă;

(8) Adăposturi de mici dimensiuni pentru animale;

(9) Culegerea plantelor medicinale;

(10) Exploatații și ferme agricole de toate dimensiunile;

(11) Puncte de observare ornitologică;

(12) Suprainsămânțare și reînsămânțare doar cu semințe adaptate climatului local, aprobate prin amenajament;

(13) Utilizarea exclusiv a îngrășămintelor organice naturale și Aplicarea sistemului de fertilizare prin târlire sau gunoi de grajd;

(14) Alternarea utilizării pajiștilor: 1-2 ani ca pășune și 1-2 ani ca fâneță, cu posibilitatea plantării speciilor forestiere în perioada utilizării ca fâneță;

(15) Lăsarea, prin rotație, de suprafețe necosite pe pajiști și fânețe, astfel încât la fiecare 3-4 ani o parcelă să fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală completă;

(16) Cosirea manuală în zone umede/lunci;

(17) Folosirea de brăzdare adecvate pentru însămânțare fără arătură;

(18) Păstrarea unui procent de 10-20% de tufișuri sau rupturi/benzi de tufișuri răsfirate pe pășuni/fânețe

(19) Protejarea arborilor izolați în habitatele deschise și asigurarea regenerării lor.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Următoarele obiective de investiție, numai pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, fâneță, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, în baza autorizației de construire și doar cu respectarea condițiilor privind aprobarea scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol:

a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu, precum locații destinate activităților de camping și agrement;

b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

c) care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;

d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare, precum și lucrările adiacente care le însoțesc, precum: curbe și declivități, tuneluri, intersecții și noduri, plantații de protecție, poduri și podețe, amenajarea văilor torențiale, amplasarea panourilor contra zgomotului, organizările de șantier aferente, dar și amenajări care asigură deplasarea continuă a animalelor sălbatice pe traseele întrerupte de autostradă (poduri și

ecoducte pentru trecerea animalelor sălbatice terestre);

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice, piste de bicicletă.

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maxim 50 ha.

k) crearea de suprafețe împădurite sau perdele de protecție pe terenuri agricole situate în extravilan;

(2) Următoarele obiective de investiție, pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, numai în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol:

a) construcțiile care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe prevăzute la alin. (1) lit. c),

b) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune,

c) forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol,

d) lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă,

e) lucrările pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

(3) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de **50 m** de liziera pădurii, în afara fondului forestier, numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

(4) Următoarele obiective de investiție, doar pe terenurile agricole din extravilan de clasa a IV-a - a V-a de calitate, stabilită de către oficiile de studii pedologice și agrochimice:

a) Culturile energetice nonagricole se pot înființa numai pe terenurile arabile.

(5) Pe terenuri cu destinație agricolă situate în afara ariilor naturale protejate de interes comunitar, dar în vecinătatea acestora, sunt permise activitățile enumerate la alin (1), (2), (3) și (4) cu condiția ca acestea să nu afecteze în mod semnificativ aria; În acest sens, activitățile se vor desfășura doar în baza actului de reglementare pentru planuri, proiecte și/sau activități care pot afecta semnificativ aria naturală protejate de interes comunitar.

(6) Pe o distanță de 500 m de la limita Sitului Natura 2000 ROSPA0050 „Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” este obligatorie folosirea de utilaje agricole mecanizate pe terenurile agricole din jurul sitului doar de la mijlocul câmpului înspre exteriorul acestuia.

(7) Amenajare de fânețe, în special fânețe umede, cu avizul administratorului sitului

(8) Turnuri de observare ornitologică cu avizul administratorului sitului

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Amplasarea construcțiilor care se autorizează pe baza autorizației de construire și care sunt specifice intravilanului, cu excepția elementelor de infrastructură fizică necesare susținerii rețelelor de comunicații electronice, care pot fi amplasate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, pe terenuri agricole, indiferent de clasa de calitate a acestora, precum și pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare;

(2) Schimbarea categoriei de folosință a pajiștilor permanente, cu excepția cazurilor expres prevăzute de OUG nr. 34/2013, art. 10, și numai cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și compensarea prin teren echivalent.

(3) Incendierea pajiștilor;

(4) Tăierea arborilor mari solitari și a vegetației valoroase de pe pajiști.

(5) Ararea pajiștilor permanente naturale;

(6) Pășunatul pe ploaie;

(7) Pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau în zonele protejate din jurul lacurilor și râurilor.

(8) Folosirea pajiștilor pentru alte activități decât pășunat și producerea de furaje;

(9) Fertilizarea sau efectuarea de alte lucrări în pajiștile și fânețele naturale în perioada înfloririi plantelor;

(10) Pășunatul pe pajiști degradate/reînsămânțate;

(11) Efectuarea de lucrări când solul pajiștilor este prea umed pentru a nu determina apariția proceselor degradării solului prin compactare excesivă;

(12) Pășunatul pe pășunile îmbătrânite, degradate, pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;

(13) Suprapășunatul;

(14) Schimbarea categoriei de folosință a viilor și livezilor, cu excepția aprobării în Consiliul Local a unui proiect de utilitate publică

(15) Lucrările de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

(16) Pe o distanță de 500 m de la limita Sitului Natura 2000 ROSPA0050 „Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” se instituie o interdicție de defrișare a pădurilor existente, sau de dezafectare a livezilor.

(17) Pe o distanță de 500 m de la limita Sitului Natura 2000 ROSPA0050 „Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” Interdicție de defrișare a arborilor maturi de pe pajiștile sau pășunile, respectiv mozaicurile agricole tradiționale, habitate propice speciei vânturel de seară (*falco vespertinus*).

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Este permisă divizarea sau comasarea parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament cu respectarea următoarelor retrageri minime:

- a) minim **13 m** din axul drumului național,
- b) minim **12 m** din axul drumului județean
- c) minim **10 m** din axul drumului comunal, respectiv
- d) minim **8 m** în cazul altor drumuri.

(2) Prin excepție de la alin (1), în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **30 m** de marginea îmbrăcămînții asfaltice în cazul drumurilor de interes național și județean; Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

(2) Amenajarea accesurilor din zona drumurilor publice la proprietate se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.

(3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor destinate traficului greu.

(4) Accesul public cu mijloace motorizate este permis pe drumurile de exploatare agricolă.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei; Construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje;

(2) În zona drumurilor publice este permisă amenajarea unor spații de staționare pentru vizitatori, numai cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

(3) Drumurile județene vor fi prevăzute cu platforme de odihnă. Vor fi realizate platforme

dedicate pentru stațiile de încărcare automobile electrice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **6,0 m**;
- (2) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **6,0 m** față de cotele terenului existente pe înălțime;

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole regimul de înălțime admis **Rh_{max} = Demisol + Parter (D+P)** sau **Rh_{max} = Parter + Mansardă (P+M)**;

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului sau intră în contradicție cu aspectul general al zonei, este interzisă; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;
- (3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- (4) Pentru realizarea de construcții pe terenurile aparținând extravilanului va fi avut în vedere Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România pentru zona Câmpia Transilvaniei.



AȘA DA: Reabilitarea unei construcții agricole, care respectă cele mai importante reguli de încadrare în specificul local: materialele folosite și forma acoperișului.



AȘA DA: Construcție agricolă care respectă cele mai importante reguli de încadrare în specificul local, inclusiv forma acoperișului.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei



AȘA DA: Pentru camuflarea gabaritelor mari și în cazul în care se dorește acest lucru, se pot folosi acoperișurile verzi cu înclinație mică. Se observă intenția de camuflare prin crearea unui brâu de pământ în jurul construcției, rezultat parțial din săpătura necesară construirii edificiului. Aceste procedee se pretează la clădiri de dimensiuni foarte mari, precum săli de sport, hale de producție, spații de depozitare a cerealelor etc.



AȘA DA: La construcțiile zootehnice, se acceptă alternarea pantei acoperișurilor, cu condiția ca volumetria de ansamblu să se încadreze în specificul local, cum este cazul acestui adăpost pentru animale.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în concordanță cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie;

(2) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie; Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole; Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate cu respectarea normelor în vigoare.

(3) Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, cele pentru canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicație, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole;

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Fără reglementări

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) În situația în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip gard din materiale naturale, fără soclu și adaptate rolului funcțional.

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

(3) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, nuiele), și va respecta tipologia locală specifică; Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

(4) Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, plase din plastic, ș.a.).

(5) Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși **1,5 m**.

(6) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim este **10 %** (pentru anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole)

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim este **0,15** (pentru anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole)

ZF04 Unități agrozootehnice

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

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

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilita de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

(2) Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, avizate și aprobate conform legii.

(3) Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu, care va conține și zona de protecție sanitară instituită. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

(4) În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

(5) La autorizarea de construcții sunt obligatorii normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat prin HG 741/2016 și prin OMS 994/2018 privind distanțele minime de protecție sanitară față de fermele zootehnice.

(6) Pentru construcțiile noi propuse cu amprentă la sol de **minim 400 mp**, realizate sub formă de volum compact sau monovolumetric, documentația pentru autorizare va include, în mod obligatoriu, studiul privind amplasarea și integrarea în cadrul construit și peisagistic, elaborat conform structurii prevăzute în Anexa 1 la prezentul Regulament.

(7) Autorizația de construire emisă pentru construcțiile din UA generatoare de praf va conține următoarele obligații:

- a) de a înceta orice activitate în perioadele de vânt puternic;

b) curățarea zilnică a căilor de acces din vecinătatea șantierelor, cu îndepărtarea nisipului și a pământului, pentru prevenirea ridicării prafului;

c) stropirea drumurilor de acces în incinta șantierelor pentru evitarea ridicării prafului în timpul perioadei de decopertare și construcție;

d) echiparea mijloacelor de transport pentru materiale cu prelate pentru a evita împrăștierea particulelor cu ajutorul vântului.

(8) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zona UA va include următoarele obligații:

a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înainte de demararea lucrărilor de construcție în zonă.

b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) spații de profil agro-zootehnice (unități de depozitare)/ferme existente
- (2) servicii conexe activităților agro-zootehnice și silvice;
- (3) târg de animale cu dotări specifice
- (4) vinării
- (5) ateliere meșteșugărești
- (6) rețele magistrale, căi de comunicație, accese pietonale, parcaje, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, perdele de protecție, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.
- (7) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- (8) sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente;

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun;
- (2) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu ducă la o

mai mare afectare a mediului;

(3) Pentru determinarea distanțelor minime de protecție sanitară care trebuie păstrate față de unitățile care produc disconfort, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- d) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- e) abatoare;
- f) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- g) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- h) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- i) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- j) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte tipuri de construcții (locuințe, unități industriale, unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport).

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **2.000 mp**;
- b) frontul la stradă să fie de minim **25 m**;

(2) Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafața de **minim 2.500 mp** și au asigurat accesul dintr-un drum public;

(3) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la **10%**;

(4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingherit al mașinilor de intervenție;

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

(6) Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În zonele constituite, noua clădire va respecta aliniamentul străzii, respectiv al clădirilor cu care se învecinează.

(2) În zonele nou constituite, clădirea se va retrage de la aliniamentul străzii cu **30 m** astfel încât să nu conducă la deprecierea valorilor specifice spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

(3) De la regulile reglementate la alin (2) nu se poate deroga printr-o documentație de urbanism.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

(1) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

(2) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UA, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

(3) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5 m**;

(4) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **10 m**;

(5) Prin excepție de la alin (4), dacă parcela din zona UA se învecinează cu zone care au prevăzută o bandă de construibilitate, atunci clădirile se vor amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate.

(6) De la regulile reglementate la acest articol nu se poate deroga printr-o documentație de urbanism.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10 m**.

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

(4) De la regulile reglementate la alin (2) și (3) nu se poate deroga printr-o documentație de tip PUD.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, peste alte parcele situate tot în zona industrială, sau în zona agricolă, respectiv în extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele

cu destinația de locuințe.

(2) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

(4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

(5) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(6) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu și având o lățime de minim **4 m**.

(7) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, pe parcelă, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

(2) Numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

1 loc de parcare / **25 mp** la o suprafață de activitate cuprinsă între **10-100 mp**;

1 loc parcare / **150 mp** la o suprafață de activitate cuprinsă între **100-1000 mp**;

1 loc parcare / **100 mp** la o suprafață de activitate mai mare de **1000 mp**.

(3) Este permisă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Este interzis ca spațiile de staționare să se suprapună peste trotuarul existent sau prevăzut a fi realizat;

(4) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

(5) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Hmax pentru construcțiile amplasate în vatra satului sau în zonele ocupate de țesut specific local este înălțimea maximă a celei mai joase dintre clădirile cu care se învecinează;

(2) Hmax pentru construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum și amplasate în exteriorul vetrei satului, într-o zonă neocupată de țesut specific local este:

a) Înălțime maximă la streșină = 5,5 m;

b) Înălțime maximă la coamă = **12 m** (în cazul învelitorilor cu panta de în jur de 45° – 55°) și **14 m** (în cazul învelitorilor cu pantă în jur de 55° – 70°);

(3) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei agrozootehnice nu va depăși distanța între

aliniamente.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

(1) RHmax pentru construcțiile amplasate în vatra satului sau în zonele ocupate de țesut specific local va fi de **P+M (Parter+Mansardă)**

(2) RHmax pentru construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum și amplasate în exteriorul vetrei satului, într-o zonă neocupată de țesut specific local, va fi de D+P sau S/D +P+M (Demisol + Parter SAU Subsol/Demisol+ Parter + Mansardă)

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate și vor avea grijă să nu conducă la deprecierea valorilor specifice spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

(2) Fațadele posterioare, laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(3) Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(5) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

(6)) Sunt permise acoperirile cu pantă mică, de **minim 2 %**, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă o învelitoare tip terasă acoperită cu vegetație/acoperiș verde.

(7) La construcțiile noi cu gabarit mare, de tip monovolum este permisă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de **40 %** din suprafață.

(8) Atât învelitoarea, cât și alte elemente constructive sau tehnologice vor avea culori naturale (nuanțe natur de brun-cărmiziu), fiind interzisă folosirea de culori stridente sau saturate.

(9) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, care au funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior/exterior se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei.

(10) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, dimensiunile golurilor vor respecta logica procesului tehnologic de la interior.

(11) Pentru vitrajele cu suprafețe mari, acolo unde sunt necesare și justificate, se pot instala soluții de umbrire din lemn, fixe sau cu lamele cu unghi reglabil, care să camufleze elementele discrepante în ansamblul volumetric

(12) Pentru realizarea de construcții pe terenurile aparținând zonei **UA** va fi avut în vedere

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România pentru zona Câmpia Transilvaniei.



AȘA DA: Reabilitarea unei construcții agricole, care respectă cele mai importante reguli de încadrare în specificul local: materialele folosite și forma acoperișului.



AȘA DA: Construcție agricolă care respectă cele mai importante reguli de încadrare în specificul local, inclusiv forma acoperișului.



AȘA DA: Exemplul se referă la dispunerea pavilionară a construcțiilor, care se pretează la funcțiuni precum: școli, grădinițe, afterschooluri, centre de producție etc.



AȘA DA: Pentru camuflarea gabaritelor mari și în cazul în care se dorește acest lucru, se pot folosi acoperișurile verzi cu înclinație mică. Se observă intenția de camuflare prin crearea unui brâu de pământ în jurul construcției, rezultat parțial din săpătura necesară construirii edificiului. Aceste procedee se pretează la clădiri de dimensiuni foarte mari, precum săli de sport, hale de producție, spații de depozitare a cerealelor etc.



AȘA DA: La construcțiile zootehnice, se acceptă alternarea pantei acoperișurilor, cu condiția ca volumetria de ansamblu să se încadreze în specificul local, cum este cazul acestui adăpost pentru animale.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-

edilitare existente, cu excepția cazului în care aceste rețele nu există și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială

(2) Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

(3) Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

(4) Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare.

(5) Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0 - 20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat.

(6) Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal).

(7) Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial.

(8) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

(9) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

(10) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;

Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale

(11) Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(12) Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

(13) Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate.

(14) Acolo unde varianta de amplasare subterană nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, racordurile se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

(15) Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de

climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;

(16) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;

Salubritate

(17) Fiecare proprietate va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele;

(18) Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minim **10 m** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate;

(19) Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide;

(20) Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Realizarea rețelilor edilitare

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

(22) Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- a) Reducere a consumului de energie pentru răcire;
- b) Reducere a consumului de energie pentru încălzire – eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.);

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) În sensul prezentului regulament, spațiul verde reprezintă suprafața amenajată pe sol natural și ocupată de vegetație joasă, medie sau înaltă.

(2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa **minim 30%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **100 mp**; Se vor utiliza cu prioritate specii locale.

(4) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip (de ex. pietriș, pavaj, alei) sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(5) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), dacă este cazul, **minim 50%** din suprafață va fi amenajată ca spațiu verde.

(6) În incintele care se învecinează cu zonele de locuit și/sau cu dotări social-culturale se vor realiza perdele de protecție de minim **10 m** lățime, acestea fiind incluse în calculul spațiului verde minim obligatoriu.

(7) Parcelele limitrofe extravilanului vor avea plantații de aliniament sau perdele vegetale, acestea fiind incluse în calculul spațiului verde minim obligatoriu.

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

(9) Plantațiile prevăzute la alin. (6) și (7) pot fi comune și se pot suprapune

(10) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau fac imposibilă realizarea construcțiilor conforme cu prevederile prezentului regulament, în lipsa unor soluții tehnice rezonabile de conservare.

(11) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

(12) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor este de:

a) minim **5 m** între latura clădirii care are ferestre și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor;

b) minim **2 m** între latura clădirii cu pereți fără geamuri și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor.

(13) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**) de tip monovolum, vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care este recomandat să fie prezentă și pe timpul iernii).

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

(2) Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente ~~sau semi-opace~~ și pot avea un soclu de **0,60 m**.

(3) Înălțimea **maximă** a împrejmuirilor va fi de **1,50 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(4) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea **maxim 2,00 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

(5) Porțile împrejmuirilor vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice; acestea se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(6) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

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

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **35 %**

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim = **0,7**

(2) În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean)

ZF05 Echipare tehnico-edilitară

PARTEA I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona stabilește reglementări pentru rețeaua de distribuție a apei potabile și de canalizare, rețeaua de gaz și rețeaua locală de distribuție, pentru rețeaua de energie electrică, de telefonie, și pentru lucrări de gospodărire a apelor.

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor publice sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;

- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere etc.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea.

ART. 1 CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

(2) Amplasarea în localități a rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

(3) Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.

(4) Amplasarea, construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

(5) Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a drumurilor publice. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate:

- a) canalizare ape pluviale;
- b) canalizare ape menajere;
- c) termoficare;
- d) alimentare cu apă;
- e) gaze naturale;
- f) telecomunicații;
- g) alte rețele.

(6) Pentru alimentarea cel puțin parțială cu energie electrică a rețelei de iluminat public vor fi utilizate panouri fotovoltaice, după caz și va fi implementat iluminatul cu LED-uri.

(7) Pentru determinarea distanțelor minime de protecție sanitară care trebuie păstrate de construcțiile tehnico-edilitare care produc disconfort, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- b) Stații de epurare de tip modular (containerizate)
- c) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- d) parcuri eoliene;

(8) Liniile electrice supraterane de medie și înaltă tensiune vor fi izolate și/sau marcate anti-coliziune, astfel încât să fie conforme cu cerințele pentru protecția păsărilor.

(9) Se interzice traversarea LEA peste construcții, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanțe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

(10) Este obligatorie introducerea utilităților în totalitate în subteran pe teritoriul intravilan.

(11) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă.

(12) Iluminatul public va asigura în mod obligatoriu atât iluminarea trotuarelor, cât și a părții carosabile.

PARTEA II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telefonică, alimentare cu gaz, etc;

(2) spații verzi

(3) instalații speciale pentru susținerea cuiburilor păsărilor migratoare, amplasate pe stâlpii liniilor electrice aeriene sau pe acoperișurile clădirilor.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) bănci și alte amenajări potrivite spațiului public, cu condiția ca acestea să nu incomodeze accesul la incintele tehnice sau clădirile aferente zonei tehnico-edilitare

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) orice tipuri de construcții, echipamente sau amenajări nespecifice funcțiunii descrise;

PARTEA A III-A CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fără reglementări

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

(2) Construcțiile edilitare supraterane se amplasează astfel încât să fie respectate distanțele minime prevăzute pentru respectarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever, respectiv a zonelor de protecție față de construcții și culoare tehnice și zonele cu interdicție totală de construire.

(3) Pentru amplasarea construcțiilor față de aliniament se va întocmi o documentație de tip PUD.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

(1) Este interzisă alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

(2) Pentru amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este obligatorie întocmirea unei documentații de tip PUD.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

(2) Pentru amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă este obligatorie întocmirea unei documentații de tip PUD.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

(2) Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

(3) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

(4) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal și tehnologice.

(5) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu **minim 3 m** și se va realiza o perdea verde de protecție.

(6) Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.

(7) Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

(2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

(3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva **maxim 40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

(4) În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la **maxim 300 m**.

(5). Parcările amplasate pe parcelele cu funcțiune tehnico-edilitară se vor amplasa la o

distanță de **minim 10 m** față de limitele parcelei care au vecinătate de locuire.

(6) Zonele de parcare cu mai mult de **3 locuri** de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la **3 locuri** de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor.

(7) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de **2,5 m x 5 m** iar a unui loc de parcare pentru biciclete de **0,5 m x 2 m**;

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

(2) Înălțimea maximă la coamă nu va depăși **6 m**, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși **8 m**.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

(1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

(2) Aspectul este specific destinației construcțiilor și echipamentelor tehnologice incluse.

(3) 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.

(4) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare.

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

(3) Rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se vor poza separat, de o parte și de alta a străzii;

(4) Rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;

(5) Rețelele de telecomunicații se vor poza în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;

(6) Rețelele de gaze naturale se vor poza pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;

(7) Distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile

existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități

(8) Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum **6 m** deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

(9) Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la **minim 1 m** față de partea carosabilă.

(10) Indicatoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului) va avea **minim 2,2 m**.

(11) Atunci când este necesară o semnalizare specifică, susținerea indicatoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de **5 m**.

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Amplasarea pomilor în localitățile rurale se va face cu acordul administratorului drumului public.

(2) Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului public, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

(3) Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

a) categoria drumului public I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de **15 m**, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară - de **20 m**;

b) categoria drumului public V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de **10 m**, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară - de **15 m**.

(4) Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

(5) Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii și traversările pentru pietoni;

(6) Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al drumului public, în funcție de felul plantației, vor fi:

a) pentru plantații de pomi într-un șir **minim 1 m**;

b) pentru plantații de arbuști minimum **0,75 - 1 m**;

c) pentru gazon și flori minimum **0,75 - 1 m**.

(7) Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

(8) Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de **minim 1 m**, în cazul în care aceasta este încadrată de borduri denivelate, sau **minim 3 m**, în celelalte cazuri.

(9) Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

(10) Este obligatoriu ca plantațiile din zona construcțiilor tehnico-edilitare să respecte distanțele minime de siguranță față de elementele tehnico-edilitare, conform normativelor în

vigoare;

(11) Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetației specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;

(12) În situația în care construcția tehnico-edilitară se învecinează cu o zonă de locuit și/sau cu dotări social-culturale, este obligatorie realizarea de perdele de protecție de **minim 10 m** lățime.

(13) Pe terenurile rezervate pentru construcții tehnico-edilitare, după caz, se vor amenaja perdele de protecție pe o suprafață de teren de **minim 20 %**.

(14) Este obligatorie ocrotirea tuturor arborilor de talie mare aflați în incinta tehnico-edilitară, iar tăierea acestor arbori se va face numai în cazuri excepționale în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

(15) Parcela a cărei limită posterioară se învecinează cu extravilanul va fi plantată cu **minim 2 rânduri** de arbori sau pomi pe toată lungimea ei.

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta normele tehnice specifice.

(2) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **1,5 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,5 m** distanță cu un al doilea gard de **1,5 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

(4) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea **maxim 2 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

(5) În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = conform normelor tehnice specifice.

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = conform normelor tehnice specifice.

ZF06 Căi de comunicație și transporturi

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Zona căi de comunicație și transporturi cuprinde:

CC1 – Subzona aferentă căilor de comunicație feroviară;

CC2 – Subzona aferentă căilor de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente.

În subzona CC1 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 siguranță 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).

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 metri măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate (conform RGU).

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Subzona CC2 cuprinde culoarele infrastructurii de transport rutier și pietonal din intravilanul comunei. 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. Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

CC1, CC2

(1) Autorizarea construirii obiectivelor (construcții, amenajări și instalații) situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național și feroviare se face obligatoriu în baza avizului de specialitate al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, emis în conformitate cu procedura prevăzută de Ordinul 2031/2020 al Ministrului Transporturilor.

CC1

(2) 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.

CC2

(3) Intervențiile la terenurile incluse în subzona căilor rutiere/pietonale vor respecta prevederile Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

(4) Pentru realizarea căilor rutiere propuse a fi construite în prezentul PUG, se va elabora în prealabil un Plan Urbanistic Zonal 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;

(5) Planul urbanistic zonal elaborat conform alin. (4) are ca obiect exclusiv reglementarea detaliată a traseului și amenajărilor aferente căilor rutiere; Prevederile care exced acest obiect nu produc efecte juridice.

(6) Suprafața de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării, cu respectarea prevederilor legale din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea de utilitate publică, respectiv din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

(7) În cazul parcelelor neconstruibile care devin construibile ca urmare a obținerii unei căi directe de acces la un drum public sau la un drum privat utilizat în regim de drum public, proprietarii persoane fizice sau juridice au obligația de a ceda, cu titlu gratuit, unității administrativ-teritoriale Zau de Câmpie, suprafața de teren necesară realizării căii de acces, anterior emiterii autorizației de construire aferente parcelei astfel devenite construibile.

(8) Persoanele fizice sau juridice menționate la alin. (7) pot realiza, pe cheltuială proprie, lucrările de infrastructură rutieră necesare asigurării accesului direct la un drum public sau la un drum privat utilizat în regim de drum public, în baza unui acord încheiat cu autoritatea publică locală, conform prevederilor art. 37 și art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

(9) Drumurile naționale și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

(10) Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(11) Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(12) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

(13) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- a) **1,5 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- b) **2 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- c) **3 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- d) **5 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de **5 m**.

(14) Zonele de siguranță ale podului, includ și suprafețe de teren aflate sub pod:

- a) **10 m** de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- b) la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de **10 m** (rampa de acces face parte integrantă din pod).

(15) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de **30 m** se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

(16) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, astfel:

- a) **20 m** pentru drumurile județene, calculați de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului;
- b) **18 m** pentru drumurile comunale, calculați de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

(17) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului la marginea exterioară a zonei de protecție.

(18) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

(19) Lățimile platformelor și părților carosabile ale drumurilor în aliniamente vor respecta dimensiunile minime prevăzute de Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor în vigoare, și anume:

- a) minim **3,5 m** pentru drumurile comunale, drumuri vicinale, cu o singură bandă de circulație (încadrate în clasele tehnice IV și V);
- b) minim **7 m** pentru drumurile comunale, drumuri vicinale, cu două benzi de circulație (încadrate în clasele tehnice IV și V);

CCI, CC2,

(20) Autorizația de construire emisă pentru construcțiile din CC1 și CC2 generatoare de praf va conține următoarele obligații:

- a) de a înceta orice activitate în perioadele de vânt puternic;
- b) curățarea zilnică a căilor de acces din vecinătatea șantierelor, cu îndepărtarea nisipului și a pământului, pentru prevenirea ridicării prafului;
- c) stropirea drumurilor de acces în incinta șantierelor pentru evitarea ridicării prafului în timpul perioadei de decopertare și construcție;
- d) echiparea mijloacelor de transport pentru materiale cu prelate pentru a evita împrăștierea particulelor cu ajutorul vântului.

(21) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zona CC1, CC2 va include următoarele obligații:

- a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înaintea demarării lucrărilor de construcție în zonă.
- b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare,

eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening” peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private.

.REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

CC1, CC2

(22) Toate proiectele ce vizează spațiul public vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.

(23) Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(24) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

(25) Orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste de biciclete propus, așa cum este prevăzut în Planșa Organizarea Circulației, Mobilitate și Transport.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

CC1

(1) căi de comunicație feroviară

(2) stații de călători (gară publică, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;

(3) autogară și amenajările necesare funcționării (dispecerat, peroane etc)

(4) servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

(5) comerț de mici proporții, ca funcțiune complementară în stațiile de călători, autogări;

(6) amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;

(7) lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

(8) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren în limita a **20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, sunt admise elemente ale infrastructurii feroviare, precum: 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, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

CC2

(9) Circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc;

- (10) Circulație pietonală și amenajările specifice aferente;
- (11) drumuri pentru ciclism și piste pentru ciclism și construcțiile aferente;
- (12) unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- (13) refugii și treceri de pietoni;
- (14) rețele tehnico-edilitare;
- (15) spații verzi amenajate;
- (16) barieră verde de-a lungul drumului național;
- (17) parcaje publice;
- (18) stații de încărcare a vehiculelor electrice
- (19) lucrări de terasamente;
- (20) camere video pentru supraveghere.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC1

(1) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt admise spații verzi, precum și parcuri, locuri de joacă, baze sportive și alte funcțiuni de agrement prevăzute în subzonele SV1 și SV3, numai cu avizul CNCFR/SRCF, după caz.

(2) Lucrările de investiții, propuse în interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice, sau care afectează această zonă, se vor autoriza numai cu avizul CNCFR/SRCF, după caz:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

CC2

(3) spații alveolare carosabile sau spații de oprire a vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate, în punctele stabilite de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) și doar în baza avizului administratorului drumului și al poliției rutiere.

(4) adăposturi pentru utilizatorii de transport în comun, în baza avizului administratorului drumului și al poliției rutiere

(5) sisteme de afișaj pentru informarea călătorilor privind orarele și traseele, în baza avizului administratorului drumului și al poliției rutiere;

(6) automate de bilete în baza avizului administratorului drumului și al poliției rutiere;

(7) parări de biciclete în baza avizului administratorului drumului și al poliției rutiere;

(8) Construcții și amenajări în zona de protecție a drumului național doar în baza avizului organelor competente, în temeiul Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

CC1, CC2

(1) Orice tipuri de construcții, echipamente sau amenajări nespecifice funcțiunii dominante.

CC1

(2) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

- a) orice utilizări, altele decât cele admise la art. 2 și art 3;
- b) publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri etc.

CC2

(3) Realizarea de construcții în zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- a) **12 m** din ax drum județean / ocolitor, pe ambele părți;
- b) **10 m** din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;
- c) **20 m** din ecartament cale ferată, pe ambele părți;

(4) Amplasarea de construcții în afara localităților care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **30 m** de marginea îmbrăcămînții asfaltice în cazul drumurilor de interes național și județean; Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

(5) Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

(6) Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității.

(7) Amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;

(8) Amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

- a) mai mică de **150 m** (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- b) mai mică de **250 m** (în afara localității), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

(9) Amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole care să obtureze vizibilitatea indicatoarelor rutiere, neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător sau executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum sau culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație.

(10) Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- a) lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
- b) modernizarea intersecțiilor;
- c) realizarea spațiilor de parcare;
- d) realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane.

(11) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CC1, CC2

Fără reglementări

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CC1

Conform cerințelor tehnice.

CC2

Fără reglementări.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

CC1

Conform cerințelor tehnice.

CC2

Fără reglementări

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CC1

Conform cerințelor tehnice.

CC2

Fără reglementări.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

CC1

(1) Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

(2) Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului.

(3) Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației.

(4) Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.

(5) Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente.

CC2

- (1) Proiectarea străzilor se face conform normelor tehnice specifice.
- (2) Accesul în incinte se asigură numai direct dintr-o circulație publică.
- (3) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (4) În cazul extinderii intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate este obligatorie realizarea de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.
- (5) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- (6) Orice infrastructură rutieră, pietonală sau de biciclete care este asfaltată și care trece prin sit sau prin zona umedă adiacentă sitului Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni”, va include în soluția tehnică podețe, pasaje, plase de ghidare, limitatoare de viteză, semnalizare specifică, praguri, tuneluri sau bariere pentru protecția și migrația speciilor de amfibieni; Soluția tehnică va fi avizată de Administratorul ariei naturale protejate.
- (7) Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.
- (8) În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.
- (9) Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.
- (10) Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de **maxim 2,5 cm**. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de **maxim 1,5 cm**.
- (11) Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de **maxim 15 cm**, iar lățimea de **minim 25 cm**. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.
- (12) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de **maxim 6%**.
- (13) Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de **1 m**.
- (14) Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- (15) În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor (cel mult până la dublarea lățimii curente).
- (16) Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță (**h = 0,90 m**) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

(17) Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

(18) Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și a pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

(19) Traseul în plan al pistei de ciclism este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

(20) Pentru pistele de ciclism amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să se asigure un spațiu de siguranță de **1 m - 1,5 m** lățime față de marginea acostamentului. Spațiul de siguranță poate fi înlocuit cu un parapet.

(21) Declivitatea longitudinală a pistei de ciclism urmărește de regulă declivitatea părții carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclism se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări și suprafața de teren ocupată, fără a se depăși declivitatea de **4%**.

(22) În funcție de condițiile locale, traseul pistei de ciclism se poate îndrepta mai mult sau mai puțin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

(23) Lățimea minimă a pistelor de ciclism trebuie să fie de **1 m** pentru o bandă și un sens de circulație, **1,5 m** pentru două benzi și un sens de circulație și **2 m** pentru două benzi în ambele sensuri de circulație; Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea **minimă de 1,2 m**.

(24) La racordarea pistelor de ciclism cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de ciclism este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

(25) În profil transversal, pista de ciclism se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

(26) Gabaritul pistei de ciclism asigură o înălțime liberă de trecere de **2,4 m**.

(27) Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de ciclism la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

a) **0,5 m** până la construcțiile laterale;

b) **1,5 m** până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

CC1

Se vor respecta normele tehnice specifice.

CC2

(1) Drumurile naționale/județene/comunale vor fi prevăzute cu stații amenajate, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun; Semnalizarea unitară și amenajarea acestora va fi realizată de așa natură încât să nu conducă la deprecierea valorilor specifice spațiului urban sau rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

(2) Amplasarea stațiilor pentru aceste mijloace se stabilește de administratorul drumului împreună cu Poliția rutieră, oficiile rutiere județene și cu deținătorii vehiculelor de transport în comun.

(3) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul drumurilor publice; Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de **2,5 m x 5 m** iar a unui loc de parcare pentru biciclete de **0,5 m x 2 m**.

(4) În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la **maxim 300 m**.

(5) Drumurile județene vor fi prevăzute cu platforme de odihnă. Vor fi realizate platforme dedicate pentru stațiile de încărcare automobile electrice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

CC1, CC2

Hstreășină maxim = **6 m**;

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

CC1, CC2

Rhmax = **P+M**

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC1, CC2

(1) 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.

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

(3) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta o integrare în contextul urbanistic și arhitectural.

(4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CC2

(5) Sunt interzise în spațiul public rural amenajările urbane de tip căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticoale de flori și soiuri de arbuști de import.

(6) În spiritul principiilor de conservare a specificului local, se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor (utilizarea lor la comun de către mașini, căruțe etc) și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilurilor transversale ale drumurilor.

(7) În satele care aparțin de UAT Zau de Câmpie este interzisă lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate.

(8) Suprafețele de circulație (drumuri și alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, a asfaltului și a pavelor din beton.

(9) Asfaltarea este permisă doar pentru drumurile principale; Asfaltarea va include o atenă rezolvare a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor.

(10) Drenajul căilor de circulație se va realiza cu șanțuri deschise, înierbate, care sunt menite să încetinească scurgerea apei, să reducă riscul de inundații (reducerea vitezei apei înseamnă debite mai mici în aval) și să participe la preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fenomenul de fitoepurare); Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile, se vor folosi specii locale.

(11) Colectarea și scurgerea apelor pluviale, a taluzurilor, a podețelor, a sprijinirilor de pe marginile drumului, a parapetelor etc. și a infrastructurii drumului, vor fi rezolvate corect înaintea lucrărilor de finisare rutieră.

(12) Drumurile secundare vor fi pavate cu piatră spartă împănată, pe pat de geotextil; Ulițele și potecile vor fi pietruite sau înierbate.

(13) Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) vor fi realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului, precum ulm, salcâm, carpen, salcie sau alun.

(14) Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale precum piatră spartă sau de râu, iar ulițele și potecile vor fi pietruite sau înierbate.

(15) Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (calcar). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate.

(16) Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele.

(17) Este obligatorie întreținerea periodică a drumurilor, indiferent de modul de realizare al acestora.

(18) Sunt interzise pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

SCHEMĂ EXPLICATIVĂ: AȘEZAREA DRUMULUI ȘI MODUL DE SCURGERE A APEI DE PLOAIE





AȘA DA: Uliță din satul Chidea

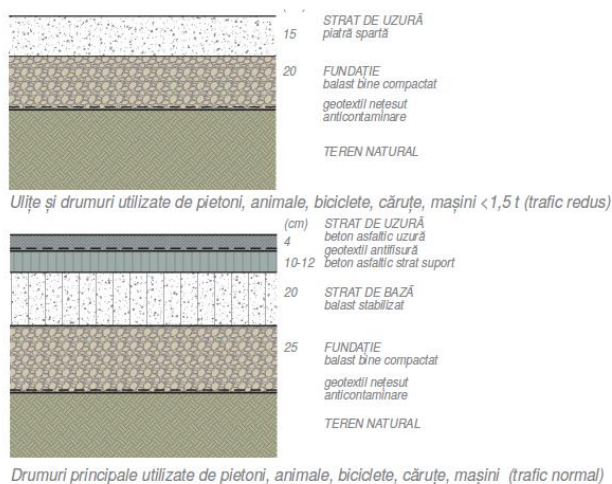
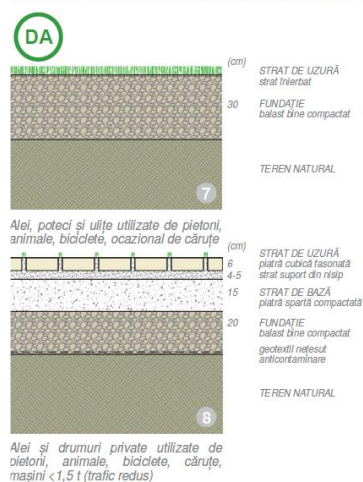


AȘA DA: Malul râului a fost păstrat natural, amenajat cu pietriș și iarbă.



AȘA DA: Amenajarea cu piatră a rigolei de scurgere a apelor pluviale

DETALII SCHEMATICE PENTRU SISTEMELE RUTIERE RECOMANDATE



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - zona Câmpia Transilvaniei

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CC1

(1) 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. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

(2) 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.

CC2

(3) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(4) Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(5) Sistemele de iluminat public vor asigura iluminarea părții carosabile, cât și a trotuarelor.

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CC1, CC2

(1) Se interzice diminuarea spațiului verde existent în subzona căilor rutiere/pietonale, pistelor sau drumurilor de ciclism și construcțiilor aferente.

(2) Se vor planta perdele verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație importante: DN, DJ și CF, fără a periclita vizibilitatea la trafic.

(3) Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene;

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

(5) Garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de **minim 1,2 m** înălțime.

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

CC1

(1) 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 criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **1,5 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.

CC2

(2) Împrejmuirile construcțiilor rutiere vor avea înălțimi de **maxim 2 m** și vor fi dublate cu gard viu.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CC1

POT maxim pentru construcții = **40 %**

CC2

POT maxim pentru construcții = **40 %**;

POT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație.= conform normelor tehnice specifice.

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CC1

CUT maxim pentru construcții = **0,8**

CC2

CUT maxim pentru construcții = **1**

CUT maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație = conform normelor tehnice specifice.

ZF09 Zonă instituții publice

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Zona **ISP** este constituită din instituții publice și servicii de interes public din UAT Zau de Câmpie, astfel cum sunt ele reglementate pe planșele de Reglementări Urbanistice aferente fiecărei localități care aparține de UAT Zau de Câmpie.

Zona de instituții și servicii include instituțiile publice ca: Primăria, Căminul cultural, Școala primară, Școala gimnazială, Dispensar medical, Ansamblul castelului Ugron + parc dendrologic, Biserica Ortodoxă "Sf. Arhangheli " + cimitir, Biserica Reformată, Biserica Greco-Catolică, Capela, din localitatea reședință de comună Zau de Câmpie, respectiv Căminul cultural, Școala primară și Biserica „Sf. Arhanghel „+cimitir din localitatea Bărboși.

Construcțiile din zona **ISP** se împart în trei categorii, după suprafața lor:

A. Construcții noi cu gabarit mic (max. 120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare cu rol social.

B. Construcții noi cu gabarit mediu (120-250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school).

C. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp):

realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat implantării în țesutul rural a funcțiunilor de tip: servicii, administrație, educațional (școli, săli de sport) etc **SAU**

realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari de amplasat în afara vetrei satului sau chiar în trupuri noi, adecvate pentru funcțiuni de tipul: săli de sport mari cu gradene etc.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Clădirile instituțiilor și serviciilor publice vor fi în mod obligatoriu prevăzute cu planuri de evacuare în caz de incendiu fotoluminescente.

(2) Orice intervenție la construcții existente sau autorizări de construcții noi va avea în vedere în mod obligatoriu izolarea termică a construcțiilor, pentru a se diminua consumul de combustibil destinat încălzirii.- prin stimularea utilizării materialelor de izolație de origine organic-naturală; Materialele de izolație de origine organic-naturală sunt cânepă, lână, bumbac - denim reciclat, plută, celuloză din materiale reciclate și alte materiale de origine organic-naturală similare agrementate tehnic.

(3) Pentru construcțiile noi propuse cu amprentă la sol de **minim 350 mp**, realizate sub formă de volum compact sau monovolumetric, documentația pentru autorizare va include, în mod obligatoriu, studiul privind amplasarea și integrarea în cadrul construit și peisagistic, elaborat conform structurii prevăzute în Anexa 1 la prezentul Regulament.

(4) Autorizația de construire emisă pentru construcțiile din ISP generatoare de praf va conține următoarele obligații:

a) de a înceta orice activitate în perioadele de vânt puternic;

b) curățarea zilnică a căilor de acces din vecinătatea șantierelor, cu îndepărtarea nisipului și a pământului, pentru prevenirea ridicării prafului;

c) stropirea drumurilor de acces în incinta șantierelor pentru evitarea ridicării prafului în timpul perioadei de decopertare și construcție;

d) echiparea mijloacelor de transport pentru materiale cu prelate pentru a evita împrăștierea particulelor cu ajutorul vântului.

(5) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zona ISP va include următoarele obligații:

a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înainte de demararea lucrărilor de construcție în zonă.

b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

(6) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public inclus în zona instituției și servicii 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, după caz, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.

(7) Orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste de biciclete propus, așa cum este prevăzut în Planșa Organizarea Circulației, Mobilitate, Transport.

(8) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă de instituții și servicii de interes public.

(9) Nu se va folosi lumina artificială în exces întrucât aceasta poate dăuna bioritmului animalelor și al insectelor din zonă.

(10) Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive; Va fi folosită lumină caldă, apropiată de cea naturală (3000 K); Nu este permisă iluminarea în mai multe culori; Se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare atât pentru spațiul public, cât și pentru cel privat.

(11) Sunt interzise în spațiul public rural amenajări urbane de tipul pavelor de beton, trotuarelor cu borduri sau a decorațiunilor de tip căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticoale de flori și soiuri de arbuști de import.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) instituții, servicii și echipamente publice;
- (2) servicii sociale, centre comunitare de sănătate, colective și personale;
- (3) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (4) lăcașuri de cult;
- (5) locuințe, locuințe de serviciu pentru personalul medical
- (6) piață volantă, târguri, brunch-uri, puncte de desfacere locale și expoziții ocazionale pentru promovarea produselor locale;
- (7) sport și recreere cu acces public nelimitat sau de folosință specializată;
- (8) accese carosabile, pietonale și parcaje la sol;
- (9) spații libere pietonale;
- (10) spații verzi amenajate, altele decât cele de la alin. (6)

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), ca activități secundare, pe lângă activitatea principală de instituție sau serviciu public, cu următoarele condiții:

- a) să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică;
- b) depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor.

(2) Adăposturi de animale, cu condiția să se situeze în zone de la marginea localității și să nu se învecineze cu zonele de locuit.

(3) Locuințe individuale în suprafață de maxim **100 mp** suprafața construită la sol; Extinderea locuințelor individuale deja existente este permisă doar dacă nu se depășește condiția privind suprafața maximă construită.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 2 și Articolul 3. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

(2) Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

(3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces):

- a) să aibă o suprafață de minim **500 mp**;
- b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă;
- c) frontul minim de **20 m** la parcelarul existent precum și la cel nou propus
- d) acces direct la un drum public sau privat;

(2) Parcelele sub **500 mp**, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

(3) Pentru învățământul preșcolar (grădinițe), se va asigura o suprafață minimă de teren de **22 mp/copil**, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de **20 mp/elev**.

(4) Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum **25 mp/copil** pentru creșe și de **40 mp/copil** pentru creșe speciale, grupate în mai multe zone: zona ocupată de construcții, zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon); zona administrativă și zona verde de parc și alei.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(2) Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective sau, după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.

(3) Clădirile instituțiilor publice vor fi dispuse retrase de la aliniament, retragerea urmând a fi stabilită printr-o documentație de urbanism de tip PUD care să țină cont de caracterul străzii, de profilul instituției și de normele existente;

(4) Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

(1) Se va respecta caracterul zonelor prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor, după cum urmează:

a) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15 m** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

b) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

(2) În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,6 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5 m**. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

(3) Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (bandă de construibilitate), care are o adâncime de maxim **40 m**. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși **25 mp**. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

(4) Fără a deroga de la regula prevăzută în alin (3) privind banda de construibilitate,

retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5 m**.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la coamă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3 m**.

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de servicii de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de servicii, cu latura lungă paralelă cu alinimentul, fie în paralel cu construcțiile de servicii, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

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

(4) În situația construirii sau extinderii unor volume noi pe parcelă, se vor păstra elementele dinspre capetele parcelelor în forma lor originală iar în zona de mijloc nu se va depăși înălțimea acestor construcții; Nu este permisă construirea astfel încât să fie obținut un monovolum, ci acesta se va fragmenta în bucăți.

(5) Construcțiile tip garaj nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu strada și vor fi executate din materiale naturale și durabile.

(6) În cazul construcțiilor de învățământ, se recomandă împărțirea amplasamentului în mai multe zone funcționale: zona ocupată de construcție, zona curții de recreație, zona terenurilor și a instalațiilor sportive și zona verde.

(7) Pentru a asigura un grad de însorire optim și o eficiență energetică sporită, orientarea sălilor de clasă va fi către sud, sud-est, sud-vest (mai puțin recomandat). Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și centre pentru copii vor fi orientate spre sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele, spațiile care necesită o lumină constantă pe tot parcursul zilei, se vor orienta spre nord. Terenurile de sport se vor orienta cu latura lungă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maxim 15 grade spre est sau spre vest.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Accesurile existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

(2) Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum **4 m** lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

(3) Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

(4) Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri, se va asigura o lățime minimă de **4 m** și o înălțime minimă de **4,2 m**.

(5) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. În cazul dispensarelor sau al construcțiilor de sănătate, amplasarea acestora se va face în zone ușor accesibile de pe domeniul public.

(6) Se vor asigura accesuri carosabile după funcțiune, astfel:

a) Construcții de cultură: se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;

b) Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de **3,5 m** pe o lungime maximă de **10 m** și cu două benzi de **7 m** lățime pentru aleile mai lungi de **10 m**;

c) Construcții și amenajări de agrement: accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;

(7) Suprafețele de circulație (drumuri și alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, a asfaltului și a pavelelor din beton.

(8) Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

(2) În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de **maxim 250 m**.

(3) Se vor asigura parări publice, după funcțiune, astfel:

a) la funcțiunile administrative: **1** loc de parcare / **30** salariați și un spor de **minim 20%** pentru public;

b) la construcțiile de cult se vor asigura **minim 5** locuri de parcare;

c) la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura **minim 1** loc de parcare la **4** cadre didactice și un spor de **minim 10%** pentru părinți;

d) la construcțiile de sănătate se va asigura **minim 1** loc de parcare la **4** persoane angajate și un spor de **minim 10%** pentru public;

(4) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(5) Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (calcar). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streșină, nu va depăși **9 m**;

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului;

(3) Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care

necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult).

(4) Pentru situațiile în care este admisă funcțiunea de locuire, înălțimea maximă măsurată la streșină pentru locuință nu va depăși 6 m, în nici un punct de pe conturul construcției; Înălțimea maximă la coamă a locuinței nu va depăși 11 m.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este **Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+E+M)**,

(2) Pentru situațiile în care este admisă funcțiunea de locuire, regimul de înălțime maxim pentru locuință este de **S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă)** ;

(3) Se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

REGULI GENERALE

(1) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memorii explicativ.

(2) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție

(3) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(5) Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

(6) În aceste zone sunt interzise:

a) modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului superior;

b) imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

c) imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);

d) utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);

e) utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);

g) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;

h) utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.);

Volumetria:

(7) Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural; Noua construcție se va integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare.

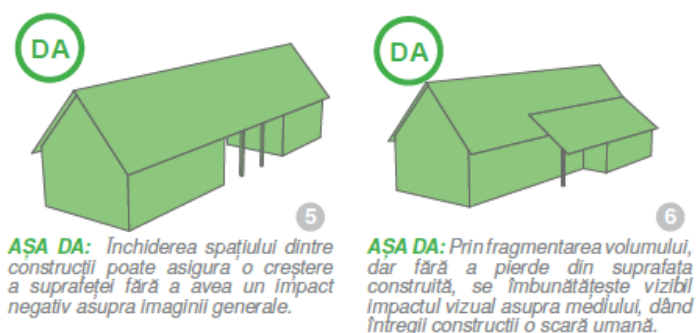
(8) Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.

(9) Este obligatorie păstrarea și preluarea raportului volumetric al clădirilor de pe lot.

(10) Nicio anexă nu va putea avea înălțimea mai mare decât a clădirii principale de la stradă, excepție putând face doar șurile.

(11) Clădirile nou construite nu pot avea înălțimea la coamă mare decât înălțimea la coamă a clădirilor principale de pe parcelă.

(12) Construcții noi cu gabarit mare de tip monovolum este recomandat să fie amplasate la marginea satului și în cazul acestora se permite și folosirea altor tipuri de materiale și tehnologii (metal, beton etc.).



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

Exemple de construcții cu gabarit mare de tip monovolum



AȘA DA: Reabilitarea unei construcții agricole, care respectă cele mai importante reguli de încadrare în specificul local: materialele folosite și forma acoperișului.



AȘA DA: Construcție agricolă care respectă cele mai importante reguli de încadrare în specificul local, inclusiv forma acoperișului.



ASA DA: Acoperișul se inspiră din soluțiile tradiționale locale folosite la clădiri cu gabarite mari – proiect realizat cu finanțare europeană.



ASA DA: Acoperișul respectă panta minimă de 45 ° a construcțiilor din vatra satului.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei



ASA NU: Nu se recomandă adoptarea unor forme de acoperiș nespecifice.



ASA NU: Nu se recomandă adoptarea unor pante de acoperiș nespecifice.



ASA DA: Compoziție plină de rafinament artistic: forma acoperișului respectă specificul local.



ASA DA: În urma reabilitării unei suri tradiționale, ale cărei formă și dimensiuni au rămas neschimbate, s-a amenajat un spațiu locuibil. Se recomandă reconversia fondului construit existent, mai ales în cazul construcțiilor realizate din piatră naturală, și doar în cazul în care acest lucru nu este posibil este permis să se construiască altele noi.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

(13) Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă; Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale; Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice.

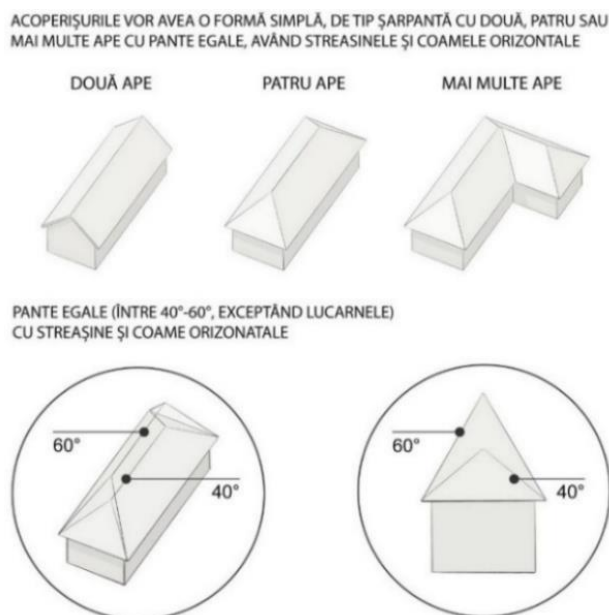
(14) Streșinile vor fi ample (**45 – 60 cm**), inclusiv în zona de intrare.

(15) La intersecția cu frontonul, streășina va avea **30 – 45 cm**, pentru a proteja zidăria din piatră sau pereții cu lemn la exterior.

(16) Sunt permise acoperirile cu pantă mică, de **minim 2 %**, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă o învelitoare tip terasă acoperită cu

vegetație/acoperiș verde. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.

(17) În funcție de învelitoare, panta va avea **între 45 și 60°** conform schiței de mai jos la cele ceramice (țiglă de tip solzi, olane, țiglă trasă) și **maxim 70°** pentru cele lemnoase (șită sau șindrilă), din paie sau stuf, ținând cont de specificul local; Este obligatorie păstrarea sistemului de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora.



(18) Combinarea la același acoperiș a mai multe tipuri, culori sau forme de învelitori este interzisă, cu excepția acoperișului vegetal.

(19) În situația intervenției pe o clădire existentă, este necesară înlocuirea obligatorie a învelitorii din tablă, din azbociment, membrană bituminoasă sau din alte materiale sintetice, cu alte materiale dintre cele acceptate.

(20) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, conform imaginii de mai jos, dar nefiind limitat la exemplul respectiv.



AȘA NU: Soluția jucată a acoperișului clădirii noi contrastează puternic cu sobrietatea clădirii istorice.

(21) Acoperișul lucarnelor va ocupa **maxim 15 %** din suprafața pantei respective și vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să se păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și acestea să nu constituie un element discrepant vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local; Lucarnele vor fi amenajate spre curte. Imaginea cu exemple de bună practică de mai jos servește drept exemplu pozitiv.



ASA DA: Lucarnele de tip „ochi de pisică” sunt cele mai folosite pentru a ilumina un pod mansardat. Acestea modifică nesemnificativ volumul acoperișului.



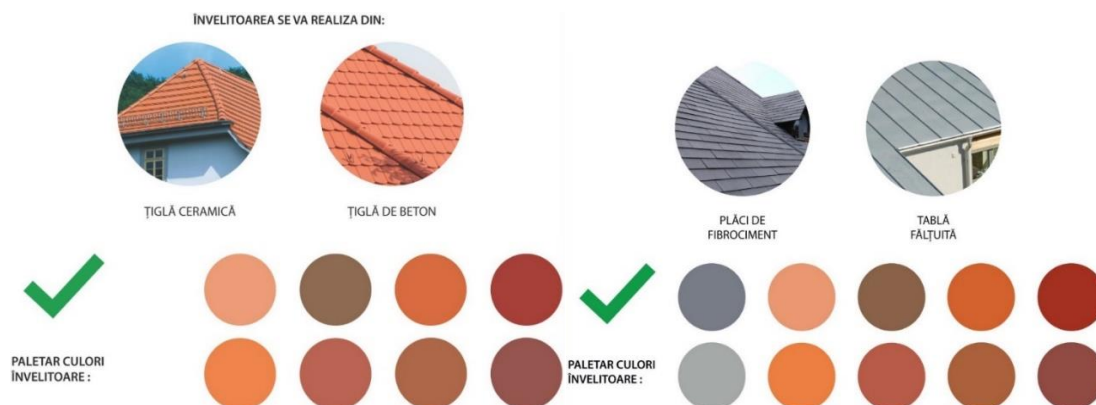
ASA DA: Micile lucarne într-o singură pantă, amenajate în mansarda unei clădiri secundare, pot aduce suficientă lumină pentru spații precum dormitoare, băi etc. Tipul de lucarnă cu o singură pantă aduce aminte de golurile de intrare în pod și pot avea dimensiuni consistente. Acest tip de lucarnă poate fi folosit și la casa principală, cu condiția ca dimensiunea lor să rămână între niște valori decente, mai mici decât la cele de la anexe, în funcție de gabaritul clădirii. În general, se recomandă ca acestea să se încadreze într-un dreptunghi de 60 x 80 cm pentru casele tradiționale.

(22) Acoperirea lucarnelor sau umbrirea ferestrelor din în planul acoperișului, se poate face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției, coform imaginii cu exemple pozitive de mai sus.

(23) Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa **maxim 15 %** din suprafața pantei respective.

(24) Prin excepție de la alin (23), la construcțiile noi cu gabarit mare, de tip monovolum este permisă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de **maxim 40 %** din suprafață.

(25) Atât învelitoarea, cât și alte elemente constructive sau tehnologice vor avea culori naturale (nuanțe natur de brun-cărmiziu), fiind interzisă folosirea de culori stridente sau saturate. Se vor respecta culorile din figura de mai jos.



(26) Decorațiile, dacă există, vor fi preluate nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local.

Fațadele:

Raportul plin – gol

(27) În cazul construcțiilor noi, se vor păstra raportul plin/ gol al construcțiilor tradiționale, raportul de 2/3 al ferestrelor poziționate pe verticală; Se permite crearea pereților vitrați de dimensiuni mari, care să corespundă unei necesități crescute de iluminat zenital, în acord cu funcția propusă. Se recomandă alternarea golurilor mici ale arhitecturii vernaculare cu pereți vitrați. Nu

se recomandă lucarne cu forme rotunde, triunghiulare, trapezoidale.

Materialele de finisaje pentru fațade

(28) Pentru finisarea fațadelor este obligatorie folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, lutul, pigmenții naturali pentru var/ lut. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu inadecvate folosirii la exterior; placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, iar la intervențiile pe construcțiile existente, care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate.

(29) Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.

(30) Se pot folosi soluții și alcătuiuri constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate, cu panta plată sau accentuată. Exemplele de bună practică și de rea practică vor fi respectate.

Exemple interzise și permise:



AȘA NU: Zugrăvirea pereților unei construcții noi în culori pastelate, nespecifice, este strict nerecomandată.



AȘA DA: Se recomandă folosirea unor culori neutre, precum cele din imagine, pentru a marca existența unei clădiri noi.



AȘA NU: Se interzice placarea soclurilor și a pereților cu piatră sau cu plăci din ceramică. Aceste materiale degradează aspectul de ansamblu al fațadei și trebuie puse în operă în logica lor constructivă.



AȘA DA: Folosirea zugrăvelilor naturale pe bază de var face ca o fațadă tradițională să vibreze. Dacă se folosește un oxid natural tradițional, se evită riscul de a ajunge la culori saturate, oricare ar fi această culoare. Albastrul a fost folosit în trecut pe scară largă pe tot cuprinsul zonei și al teritoriului României. Un motiv ar fi că piatra vântată din care este produs are efecte antiseptice și previne pe timpul verii apropierea de casă a insectelor, inclusiv a muștelor și a țânțarilor; o a doua explicație este faptul că, în secolul al XIX-lea, membrii cu statut social identic din cadrul unei comunități își marcau în acest fel nivelul impozitelor pe care urma să le perceapă percepătorul, ușurându-i astfel munca.



AȘA NU: Este contraindicată folosirea unor zugrăveli acrilice pe clădirile tradiționale. Acestea nu aderă la zugrăveala pe bază de var originară și nu lasă pereții să respire. Decaparea lor în caz de degradare este dificilă.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ



PIATRĂ



PLACAJ DE PIASTRĂ

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

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



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNIC:



PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNIC:



SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



LEMN TRATAT

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



PALETAR CULORI NATURALE,
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNIC:



Ornamente pe fațadă –

(31) Este permisă preluarea și reinterpretarea detaliilor care marchează registrele clădirii: profil de streșină, profil de cornișă, profil de brâu, pizia etc.

(32) Este obligatorie realizarea profilurilor și decorațiilor din mortar sau ipsos cu ajutorul unor șabloane. Nu se vor folosi elemente prefabricate din polistiren.

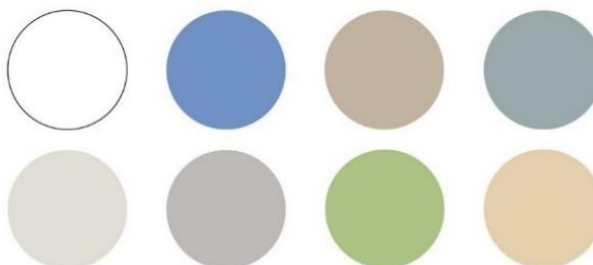
Cromatică –

(33) Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Pigmenții utilizați în vopsele, uleiuri sau ceruri vor fi naturali. Albul-vinețiu precum și culorile de pământ sunt specifice, conform paletelor de culori din imaginea de mai jos.

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



PALETAR CULORI
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :



(34) Pentru construcțiile noi, există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără

zugrăveală, din tencuială lisă pe bază de var cu nisip galben, aceasta reprezentând un specific local pregnant. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Dacă totuși se optează pentru zugrăvirea fațadelor, acestea vor fi tratate diferit în funcție de importanță și poziționare, în speță, zidurile dinspre vecin (calcanele) pot rămâne nezugrăvite, iar fațada din curte, opusă străzii, poate rămâne netencuită.

Tâmplăriile (uși și ferestre)

(35) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit cu ulei, bălțuit sau vopsit în culori tradiționale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare.

(36) Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția.

(37) Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse, montanți etc. se vor realiza din lemn.

(38) În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau pentru rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

(39) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, care au funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior/exterior se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei.

(40) Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). În cazul Intervențiilor pe construcțiile existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum), acolo unde fereastra este într-o singură foaie, este permis să se dubleze în spatele ei cu o fereastră cu vitraj termoizolant în două sau trei foi într-un singur canat, astfel încât intervenția să nu se observe din exterior

(41) Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia.

(42) Nu este permisă folosirea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, cu excepția situațiilor care pot impune folosirea altor tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

(43) Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul geamului) sau manuală, pentru a asigura o ventilație naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite îmbospătarea aerului (altfel, fiind necesare sisteme suplimentare de ventilație mecanică sau naturală).

(44) Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător. Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, pe o suprafață de maxim 30 % din suprafața fațadei, dispuse cu preponderență spre interiorul lotului.

(45) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, dimensiunile golurilor

vor respecta logica procesului tehnologic de la interior.

(46) Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

(47) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative vor fi vopsite în nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

(48) Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn, după forma și aspectul ușilor și a închiderilor de la anexele gospodărești specific locale.

(49) Nu este permisă folosirea rulourilor exterioare, montate aparent, fără reglaje, care iau din lumina geamului.

(50) Pentru vitrajele cu suprafețe mari, acolo unde sunt necesare și justificate, se pot instala soluții de umbrire din lemn, fixe sau cu lamele cu unghi reglabil, care să camufleze elementele discrepante în ansamblul volumetric

(51) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate sau cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

TÂMPLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

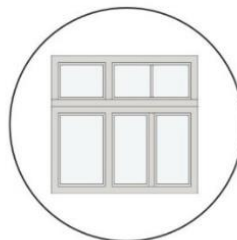
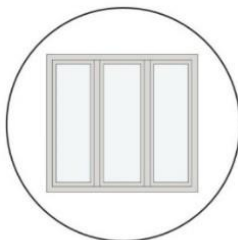
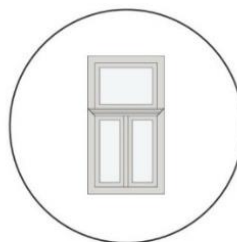
Vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

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

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



RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



Exemple de tratare corectă (cu verde) și greșită (cu roșu) a tâmplăriei:



AȘA DA: Golurile și ușile corespund necesităților de utilizare, iar alternarea ferestrelor mici cu ușile mari de acces, care preiau liniile de compoziție a ferestrelor, intră într-o alcătuire echilibrată.



AȘA DA: Fereastră nouă cu două rânduri de geamuri, primul fiind multistrat



AȘA DA: Ușă nouă, confecționată după modelul original

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele –

(52) Reclamele, firmele, inscripțiile și însemnele se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc). Se va evita poluarea luminoasă.

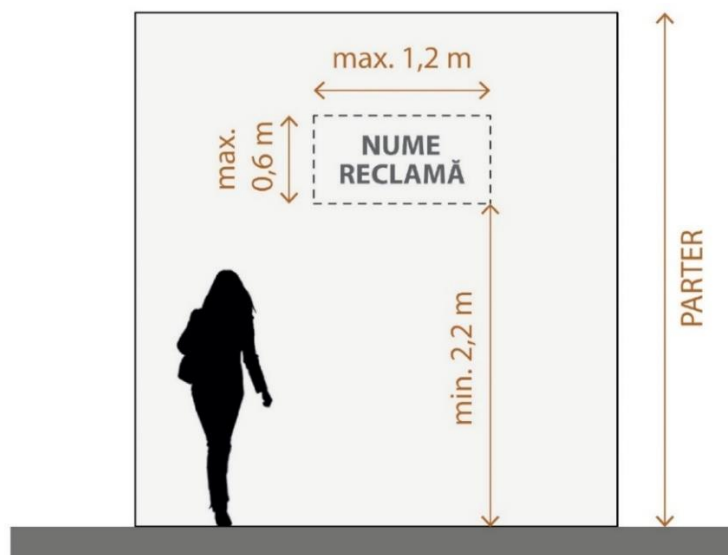
(53) Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase, amplasate în așa fel încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

(54) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

(55) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

(56) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

(57) Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de **minim 2,2 m**.



(58) Sunt interzise:

- a) dispozitive sclipitoare, tuburi fluorescente, jocuri de culori sau intensități luminoase;
- b) inscripții luminoase care defilează;
- c) inscripții sub marchize sau cornișe;
- d) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- e) mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor;
- f) dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor.
- g) instalarea în curți a panourilor publicitare

(64) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

(59) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.

(60) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

(61) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

Reguli privind construcțiile existente:

(62) Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

(63) Înainte de orice intervenție pe o clădire existentă, se vor realiza fotografii ale acesteia;

(64) Clădirile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

(65) Materialele, tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

(66) Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

(67) Este interzisă realizarea fațadelor opace vizibile din domeniu public.

(68) Este interzisă realizarea balcoanelor spre stradă.

(69) Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Reguli relative la construcțiile noi

(70) Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

(71) Nicio prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

(72) Se vor lua în considerare doar:

- a) asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- b) grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

(73) Restricțiile cu privire la materiale se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

(74) Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente și cu luarea în considerare a listei de materiale recomandate în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei*.

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

(2) Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și în arhitectura locală.

Apă

(3) Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

(4) Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

(5) Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

(6) Normele sanitare și de protecție a mediului care trebuie respectate de soluțiile de echipare în sistem individual pot fi următoarele:

a) Pentru alimentarea cu apă potabilă se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare.

b) pentru evacuarea apelor menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare. Sistemul individual sau de grup (ex. fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevăzut cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

c) Pentru colectarea apelor meteorice și pluviale este obligatoriu ca amenajările făcute pe teren să permită scurgerea liberă a apelor spre rețeaua colectoare, respectiv spre spațiile verzi permeabile.

(7) Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate la alin (4) sunt neconstruibile.

(8) Amplasarea fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

(9) În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Canalizare

(10) Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.

(11) Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Electricitate

(12) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.

(13) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

(14) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

(15) Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate, încastrate în zidărie.

(16) Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit, se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.

(17) Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Gaze

(18) Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

(19) Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

(20) Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

(21) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

(22) Este permisă amenajarea de locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) În sensul prezentului regulament, spațiul verde reprezintă suprafața amenajată pe sol natural și ocupată de vegetație joasă, medie sau înaltă.

(2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum:

- a) **30%** din suprafața totală pentru construcții și amenajări sportive;
- b) **40%** din suprafața totală pentru construcții administrative și culturale;
- c) **50%** din suprafața totală pentru construcții de învățământ și culte;
- d) **50%** din suprafața totală pentru construcții de sănătate și asistență socială.

(3) Procentele minime de spații verzi prevăzute la alin (2) nu înlocuiesc și nu derogă de la cerințele specifice stabilite prin legislația de specialitate pentru unitățile de învățământ, sănătate, asistență socială, cultură, culte și sport.

(4) Suprafețele libere neocupate cu construcții, circulații, parcaje și platforme vor fi amenajate ca spații verzi și plantate cu minimum un arbore la fiecare **100 mp**. Se vor utiliza cu prioritate specii locale și plante specifice zonei.

(5) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip (de ex. pietriș, pavaj, alei) sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, dar nu constituie spații verzi.

(6) La nivelul spațiului public se vor conserva și completa aliniamentele vegetale existente sau se vor realiza aliniamente noi, utilizând specii adaptate caracterului localității.

(7) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), dacă este cazul, **minim 40%** din suprafață va fi amenajată ca spațiu verde.

(8) Spațiile verzi publice existente, spațiile plantate clasate și vegetația valoroasă existentă se vor conserva, restaura sau reamenaja conform legislației în vigoare.

(9) Curțile interioare accesibile publicului vor fi amenajate cu plantații decorative și zone de vegetație care să contribuie la calitatea spațiului public.

(10) Parcajele la sol cu mai mult de 4 locuri vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi delimitate prin plantații de gard viu.

(11) În cazul terenurilor cu suprafața mai mare de **5.000 mp**, **minim 10%** din suprafața spațiilor verzi va fi organizată astfel încât să poată fi utilizată ca spațiu de folosință comună, acolo unde funcțiunea permite accesul public.

(12) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori fac imposibilă realizarea construcțiilor conforme cu prevederile prezentului regulament, în lipsa unor soluții tehnice rezonabile de conservare.

(13) Orice parte a terenului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să contribuie la calitatea imaginii urbane și la integrarea construcțiilor în contextul local.

(14) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor este de:

a) minim **5 m** între latura clădirii care are ferestre și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor;

b) minim **2 m** între latura clădirii fără ferestre și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor.

(15) Se recomandă utilizarea vegetației ca element arhitectural și peisager pentru integrarea construcțiilor cu gabarit mare și pentru ameliorarea microclimatului spațiilor exterioare.

(16) Se va conserva biodiversitatea locală prin utilizarea speciilor vegetale adaptate condițiilor naturale ale zonei și prin protejarea habitatelor existente, în măsura compatibilității cu funcțiunea și utilizarea terenului.

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) Terenurilor clădirilor publice administrative vor fi separate de stradă cu garduri vii de **maxim 1 m** înălțime, din care **maxim 0,3 m** soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de **maxim 2 m**;

(2) Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaij nepotrivit.

(3) Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

(4) Pentru restul clădirilor aparținând zonei instituțiilor și serviciilor publice, altele decât clădirile publice administrative (spitale, dispensare, școli, culte etc) împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși **2 m**, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(5) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal și poate fi dublată de gard viu.

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

(7) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

a) POT **maxim = 40%** pentru construcții și amenajări sportive;

b) POT **maxim = 30%** pentru construcții administrative, cultură;

- c) POT **maxim** = **20%** pentru construcții de învățământ, culte;
- d) POT **maxim** = **20%** pentru construcții de sănătate și asistență socială;

(2) POT maxim prevăzut la alin (1) include și eventualele funcțiuni secundare permise în UTR instituții publice;

(3) În cazul în care POT existent > POT maxim admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul de utilizare a terenului va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

- a) CUT **maxim** = **0,80** pentru construcții și amenajări sportive;
- b) CUT **maxim** = **0,90** pentru construcții administrative, cultură;
- c) CUT **maxim** = **0,40** pentru construcții de învățământ, culte;
- d) CUT **maxim** = **0,40** pentru construcții de sănătate și asistență socială.

(2) CUT maxim prevăzut la alin (1) include și eventualele funcțiuni secundare permise în UTR instituții publice;

(3) În cazul în care CUT existent > CUT maxim admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

ZF10 Zonă comerț și servicii

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Zona este constituită din comerț și producție de mici și mari dimensiuni (supermarketuri, hipermarketuri, depozite comerciale, piețe) și servicii cu caracter privat.

REGLEMENTĂRI GENERALE

(1) Pentru construcțiile noi propuse cu amprentă la sol de **minim 350 mp**, realizate sub formă de volum compact sau monovolumetric, documentația pentru autorizare va include, în mod obligatoriu, studiul privind amplasarea și integrarea în cadrul construit și peisagistic, elaborat conform structurii prevăzute în Anexa 1 la prezentul Regulament.

(2) Autorizația de construire emisă pentru construcțiile din Zona de comerț și servicii generatoare de praf va conține următoarele obligații:

- a) de a înceta orice activitate în perioadele de vânt puternic;
- b) curățarea zilnică a căilor de acces din vecinătatea șantierelor, cu îndepărtarea nisipului și a pământului, pentru prevenirea ridicării prafului;
- c) stropirea drumurilor de acces în incinta șantierelor pentru evitarea ridicării prafului în timpul perioadei de decopertare și construcție;
- d) echiparea mijloacelor de transport pentru materiale cu prelate pentru a evita împrăștierea particulelor cu ajutorul vântului.

(3) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zona de servicii și comerț va include următoarele obligații:

- a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înaintea demarării lucrărilor de construcție în zonă.
- b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.
- c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening peisager);
- d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private;
- e) impunerea unor reguli turistice stricte și clare, care să preîntâmpine impactul asupra calității apei în spațiile verzi cu destinație de agrement.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) comerț cu amănuntul de tip supermarket sau hipermarket, piețe
- (2) depozitare en-gros;
- (3) activități manufacturiere nepoluante;
- (4) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (6) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- (7) sport și recreere;
- (8) accesuri carosabile, pietonale și parcaje la sol, ca funcțiuni complementare funcțiunii de comerț;
- (9) spații libere pietonale, ca funcțiuni complementare funcțiunii de comerț;
- (10) spații verzi amenajate – scuaruri publice, ca funcțiuni complementare funcțiunii de comerț;

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.), sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- (2) locuire doar dacă este de serviciu

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) săli de jocuri de noroc (păcănele) în localitățile cu o populație sub 15.000 de locuitori, în temeiul OUG nr. 77/2009
- (2) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (2) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), după cum urmează:

- Comerț de tip hipermarket etc: **2500 mp**
- Comerț de tip supermarket, magazin mixt, ABC, bar, restaurant, cofetărie, cafenea și alte utilizări admise: **500 mp**
- adâncimea parcelei $\geq$ frontul la stradă
- front minim de **30 m** la comerț de tip hipermarket, respectiv **15 m** la restul utilizărilor

- acces la drum public sau privat

(2) Parcelele sub suprafața minimă construibilă, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(2) Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective sau, după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.

(3) Clădirile de comerț de tip hipermarket vor fi dispuse retrase de la aliniament cu **30 m**;

(4) Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

(1) Se va respecta caracterul zonelor prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor, după cum urmează:

a) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15 m** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

b) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

(2) În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,6 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5 m**. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

(3) Toate construcțiile de comerț se vor construi în regim izolat, respectând o retragere față de limitele laterale de **minim 5 m**,

(4) Toate construcțiile din prezentul UTR se vor amplasa în interiorul benzii de construibilitate, dacă parcela pe care se amplasează construcția de comerț sau servicii se învecinează cu un UTR care are o astfel de bandă de construibilitate. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

(5) Fără a deroga de la regula prevăzută în alin (4) privind banda de construibilitate, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5 m**.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la coamă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor

activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3 m**.

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de servicii de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de servicii, cu latura lungă paralelă cu alinimentul, fie în paralel cu construcțiile de servicii, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

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

(4) În situația construirii sau extinderii unor volume noi pe parcelă, se vor păstra elementele dinspre capetele parcelelor în forma lor originală iar în zona de mijloc nu se va depăși înălțimea acestor construcții; Nu este permisă construirea astfel încât să fie obținut un monovolum, ci acesta se va fragmenta în bucăți.

(5) Construcțiile tip garaj nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu strada și vor fi executate din materiale naturale și durabile.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Accesurile existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

(2) Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum **4 m** lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

(3) Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri, se va asigura o lățime minimă de **4 m** și o înălțime minimă de **4,2 m**.

(4) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(5) Se vor asigura accesuri carosabile după funcțiune, astfel:

a) Construcții de cultură: se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;

(6) Suprafețele de circulație (drumuri și alei) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, a asfaltului și a pavelor din beton.

(7) Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale: piatră cioplită de râu sau de calcar.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

(2) În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de **maxim 250 m**.

(3) La funcțiunile comerciale se vor asigura parcuri publice astfel:

- a) **2** locuri de parcare pentru unități cu $S_{\text{desfășurată}}$ mai mică de **400 mp**;
- b) **1** loc de parcare / **50 mp** comerț $S_{\text{desfășurată}}$ mai mare de **400 de mp**;

(4) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(5) Zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă), din materiale locale (calcar). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcărilor vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streșină, nu va depăși **9 m**;

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului;

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este **Subsol/Demisol + Parter + Mansardă/Etaj (S/D + P + M/E)**

(2) Se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memorii explicative.

(2) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție;

(3) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(5) Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

(6) În aceste zone sunt interzise:

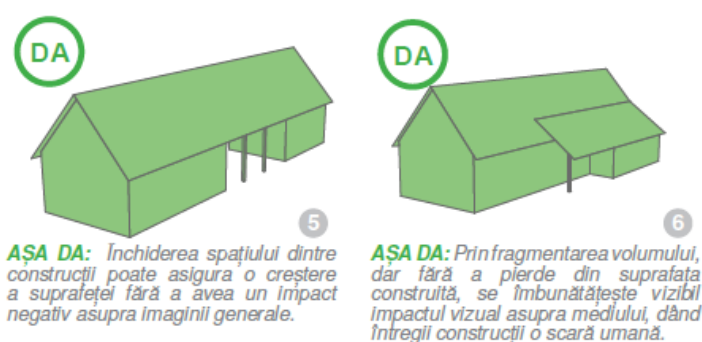
- a) modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de

cel al nivelului superior;

- b) imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- c) imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- d) utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uşi, ferestre);
- e) utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- g) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- h) utilizarea de materiale pentru învelitori şi construcţii provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ş.a.);

Volumetria:

- (7) Volumetria construcţiilor se va încadra în tipologia locului;
- (8) Se interzic volumele nespecifice, ieşite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;
- (9) Noua construcţie se va integra în specificul local prin preluarea formei şi a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare.
- (10) Se interzice realizarea de balcoane/logii pe faţadele vizibile din spaţiul public.
- (11) Este obligatorie păstrarea şi preluarea raportului volumetric al clădirilor de pe lot.
- (12) Nicio anexă nu va putea avea înălţimea mai mare decât a clădirii principale de la stradă, excepţie putând face doar şurile.
- (13) Clădirile nou construite nu pot avea înălţimea la coamă mai mare decât înălţimea la coamă a clădirilor principale de pe parcelă.



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

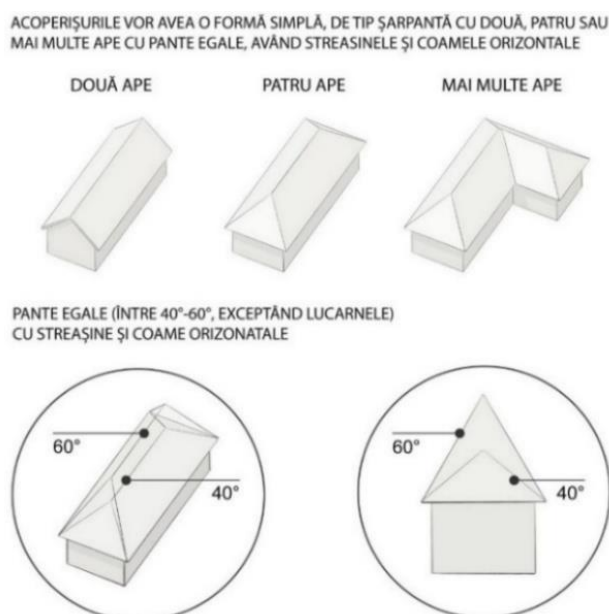
Acoperişurile

- (14) Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei şi a volumetriei existente în zonă; Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu streşinile şi coamele orizontale; Nu se admit forme şi pante provenite din alte zone climatice sau geografice.
- (15) Streşinile vor fi ample (**45 – 60 cm**), inclusiv în zona de intrare.

(16) La intersecția cu frontonul, streășina va avea **30 – 45 cm**, pentru a proteja zidăria din piatră sau pereții cu lemn la exterior.

(17) Sunt permise acoperirile cu pantă mică, de **minim 2 %**, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă o învelitoare tip terasă acoperită cu vegetație/acoperiș verde. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.

(18) În funcție de învelitoare, panta va avea **între 45 și 60°** conform schiței de mai jos la cele ceramice (țiglă de tip solzi, olane, țiglă trasă) și **maxim 70°** pentru cele lemnoase (șită sau șindrilă), din paie sau stuf, ținând cont de specificul local; Este obligatorie păstrarea sistemului de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora.



(19) Combinarea la același acoperiș a mai multe tipuri, culori sau forme de învelitori este interzisă, cu excepția acoperișului vegetal.

(20) În situația intervenției pe o clădire existentă, este necesară înlocuirea obligatorie a învelitorii din tablă, din azbociment, membrană bituminoasă sau din alte materiale sintetice, cu alte materiale dintre cele acceptate.

(21) Acoperișul lucarnelor va ocupa **maxim 15 %** din suprafața pantei respective și vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să se păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și acestea să nu constituie un element discrepant vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local; Lucarnele vor fi amenajate spre curte. Imaginea cu exemple de bună practică de mai jos servește drept exemplu obligatoriu de respectat în cazul alegerii soluției respective.



AȘA DA: Lucarnele de tip „ochi de pisică” sunt cele mai folosite pentru a ilumina un pod mansardat. Acestea modifică nesubstanțial volumul acoperișului.



AȘA DA: Micile lucarne într-o singură pantă, amenajate în mansarda unei clădiri secundare, pot aduce suficientă lumină pentru spații precum dormitoare, băi etc. Tipul de lucarnă cu o singură pantă aduce aminte de golurile de intrare în pod și pot avea dimensiuni consistente. Acest tip de lucarnă poate fi folosit și la casa principală, cu condiția ca dimensiunea lor să rămână între niște valori decente, mai mici decât la cele de la anexe, în funcție de gabaritul clădirii. În general, se recomandă ca acestea să se încadreze într-un dreptunghi de 60 x 80 cm pentru casele tradiționale.

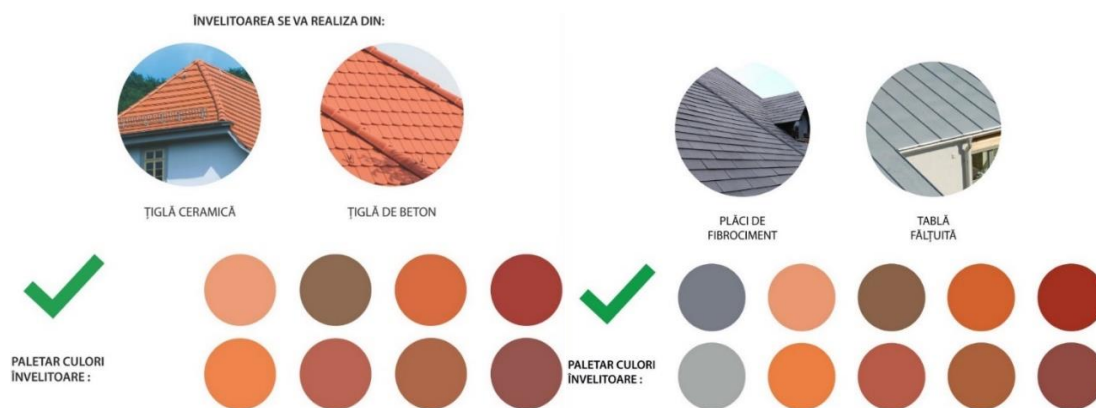
(22) Acoperirea lucarnelor sau umbrirea ferestrelor din în planul acoperișului, se poate face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției.

(23) Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa **maxim 15 %** din suprafața pantei respective, conform exemplului pozitiv din imaginea de mai jos.



(24) Prin excepție de la alin (23), la construcțiile noi cu gabarit mare, de tip monovolum este permisă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de maxim **40 %** din suprafață.

(25) Atât învelitoarea, cât și alte elemente constructive sau tehnologice vor avea culori naturale (nuanțe natur de brun-cărmiziu), fiind interzisă folosirea de culori stridente sau saturate. Se vor respecta culorile din figura de mai jos.



(26) Decorațiile, dacă există, vor fi preluate nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local.

Fațadele:

Raportul plin – gol

(27) În cazul construcțiilor noi, se vor păstra raportul plin/ gol al construcțiilor tradiționale, raportul de 2/3 al ferestrelor poziționate pe verticală; Se permite crearea pereților vitrați de dimensiuni mari, care să corespundă unei necesități crescute de iluminat zenital, în acord cu funcția propusă. Se recomandă alternarea golurilor mici ale arhitecturii vernaculare cu pereți vitrați. Nu se recomandă lucarne cu forme rotunde, triunghiulare, trapezoidale.

Materialele de finisaje pentru fațade

(28) Pentru finisarea fațadelor este obligatorie folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, lutul, pigmentii naturali pentru var/ lut. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu inadecvate folosirii la exterior; placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, iar la intervențiile pe construcțiile existente, care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate.

(29) Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.

(30) Se pot folosi soluții și alcătuiri constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate, cu panta plată sau accentuată; Exemplele de mai jos vor fi respectate.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ



PIATRĂ



PLACAJ DE PIATRĂ

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

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

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

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



LEMN TRATAT

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

PALETAR CULORI NATURALE,
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:*Ornamente pe fațadă –*

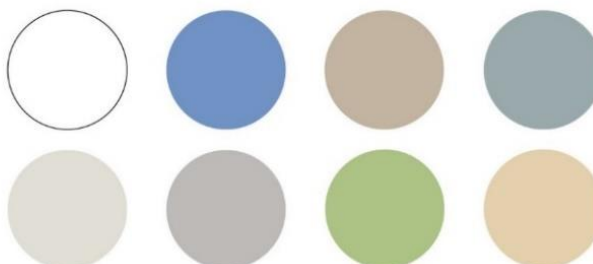
(31) Este permisă preluarea și reinterpretarea detaliilor care marchează registrele clădirii: profil de streșină, profil de cornișă, profil de brâu, pizia etc.

(32) Este obligatorie realizarea profilurilor și decorațiilor din mortar sau ipsos cu ajutorul unor șabloane. Nu se vor folosi elemente prefabricate din polistiren.

Cromatică –

(33) Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale, conform paletelor de culori de mai jos. Pigmenții utilizați în vopsele, uleiuri sau ceruri vor fi naturali. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic.

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

PALETAR CULORI
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :

(34) Pentru construcțiile noi, există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială lisă pe bază de var cu nisip galben, aceasta reprezentând un specific local pregnant. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Dacă totuși se optează pentru zugrăvirea fațadelor, acestea vor fi tratate diferit în funcție de importanță și poziționare, în speță, zidurile dinspre vecin (calcanele) pot rămâne nezugrăvite, iar fațada din curte, opusă străzii, poate rămâne netencuită.

(35) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit cu ulei, băițuit sau vopsit în culori tradiționale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare.

(36) Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția.

(37) Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse, montanți etc. se vor realiza din lemn.

Tâmplăriile (uși și ferestre)

(38) În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau pentru rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

(39) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, care au funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior/exterior se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei.

(40) Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). În cazul Intervențiilor pe construcțiile existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar sau monovolum), acolo unde fereastra este într-o singură foaie, este permis să se dubleze în spatele ei cu o fereastră cu vitraj termoizolant în două sau trei foi într-un singur canat, astfel încât intervenția să nu se observe din exterior

(41) Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia.

(42) Nu este permisă folosirea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, cu excepția situațiilor care pot impune folosirea altor tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

(43) Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul geamului) sau manuală, pentru a asigura o ventilație naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite înprospătarea aerului (altfel, fiind necesare sisteme suplimentare de ventilație mecanică sau naturală).

(44) Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală. Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător. Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj,

folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, pe o suprafață de maxim 30 % din suprafața fațadei, dispuse cu preponderență spre interiorul lotului.

(45) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, dimensiunile golurilor vor respecta logica procesului tehnologic de la interior.

(46) Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

(47) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative vor fi vopsite în nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

(48) Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn, după forma și aspectul ușilor și a închiderilor de la anexele gospodărești specific locale.

(49) Nu este permisă folosirea rulourilor exterioare, montate aparent, fără reglaje, care iau din lumina geamului.

(50) Pentru vitrajele cu suprafețe mari, acolo unde sunt necesare și justificate, se pot instala soluții de umbrire din lemn, fixe sau cu lamele cu unghi reglabil, care să camufleze elementele discrepante în ansamblul volumetric

(51) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate sau cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali. Exemplele de mai jos vor fi în mod obligatoriu avute în vedere

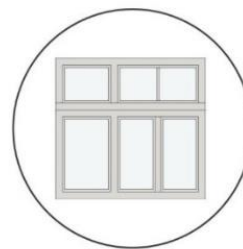
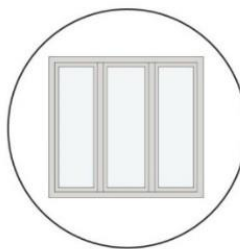
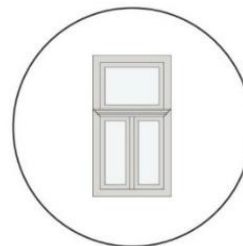
TÂMPLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

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

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



RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



Exemple de tratare corectă (cu verde) și greșită (cu roșu) a tâmplăriei:



AȘA DA: Golurile și ușile corespund necesităților de utilizare, iar alternarea ferestrelor mici cu ușile mari de acces, care preiau liniile de compoziție a ferestrelor, intră într-o alcătuire echilibrată.



AȘA DA: Fereastră nouă cu două rânduri de geamuri, primul fiind multistrat



AȘA DA: Ușă nouă, confecționată după modelul original

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele –

(52) Reclamele, firmele, inscripțiile și însemnele se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc). Se va evita poluarea luminoasă.

(53) Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase, amplasate în așa fel încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

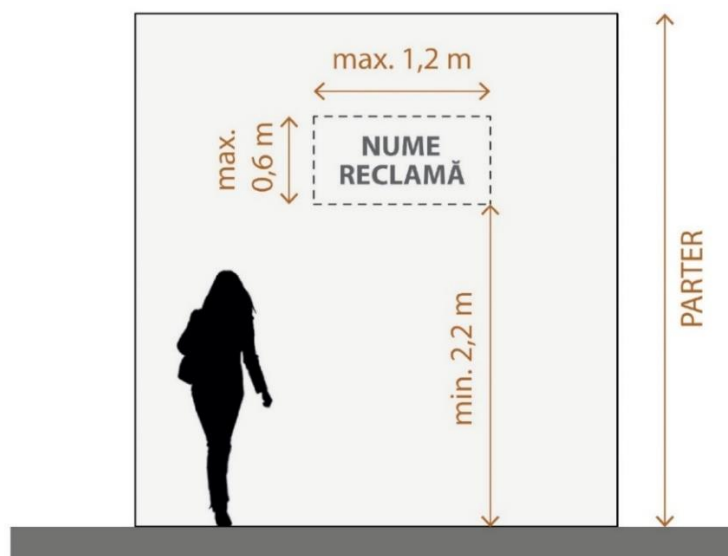
(54) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor

de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

(55) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

(56) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

(57) Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de **minim 2,2 m**.



(58) Sunt interzise:

- a) dispozitive sclipitoare, tuburi fluorescente, jocuri de culori sau intensități luminoase;
- b) inscripții luminoase care defilează;
- c) inscripții sub marchize sau cornișe;
- d) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- e) mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor;
- f) dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor.
- g) instalarea în curți a panourilor publicitare

(59) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

(60) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.

(61) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

(62) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

Reguli privind construcțiile existente:

(63) Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

(64) Clădirile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

(65) Materialele, tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

(66) Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

(67) Este interzisă realizarea fațadelor opace vizibile din domeniu public.

(68) Este interzisă realizarea balcoanelor spre stradă.

(69) Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Reguli relative la construcțiile noi

(70) Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

(71) Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

(72) Se vor lua în considerare doar:

- a) asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- b) grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

(73) Restricțiile cu privire la materiale se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

(74) Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente și cu luarea în considerare a listei de materiale recomandate în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei*.

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate.

(2) Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate, încât să se integreze în peisaj și în arhitectura locală.

Apă

(3) Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

(4) Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

(5) Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

(6) Normele sanitare și de protecție a mediului care trebuie respectate de soluțiile de echipare în sistem individual pot fi următoarele:

a) Pentru alimentarea cu apă potabilă se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare.

b) pentru evacuarea apelor menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare. Sistemul individual sau de grup (ex. fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevăzut cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

c) Pentru colectarea apelor meteorice și pluviale este obligatoriu ca amenajările făcute pe teren să permită scurgerea liberă a apelor spre rețeaua colectoare, respectiv spre spațiile verzi permeabile..

(7) Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate la alin (4) sunt neconstruibile.

Canalizare

(8) Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.

(9) Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Electricitate

(10) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.

(11) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

(12) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

(13) Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate, încastrate în zidărie.

(14) Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune, cât și a antenelor parabolice pentru satelit, se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.

(15) Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoare aparate de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Gaze

(16) Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

(17) Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

(18) Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

(19) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) În sensul prezentului regulament, spațiul verde reprezintă suprafața amenajată pe sol natural și ocupată de vegetație joasă, medie sau înaltă.

(2) 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).

(3) Suprafețele libere neocupate cu construcții, circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare **100 mp**. Se vor utiliza cu prioritate specii locale și plante adaptate condițiilor naturale ale zonei.

(4) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip (de ex. pietriș, pavaj, alei) sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, dar nu constituie spații verzi.

(5) La nivelul spațiului public se vor conserva și completa aliniamentele vegetale existente sau se vor realiza aliniamente noi, utilizând specii adaptate caracterului localității.

(6) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), dacă este cazul, **minim 40%** din suprafață va fi amenajată ca spațiu verde.

(7) Spațiile verzi publice existente, spațiile plantate clasate și vegetația valoroasă existentă se vor conserva, restaura sau reamenaja conform legislației în vigoare.

(8) Curțile interioare accesibile publicului vor fi amenajate cu plantații decorative și zone de vegetație care să contribuie la calitatea spațiului public.

(9) Parcajele la sol cu mai mult de 4 locuri vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi delimitate prin plantații de gard viu.

(10) În cazul terenurilor cu suprafața mai mare de **5.000 mp**, **minim 10%** din suprafața spațiilor verzi va fi organizată astfel încât să poată fi utilizată ca spațiu de folosință comună, acolo unde funcțiunea permite accesul public.

(11) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor ori fac imposibilă realizarea construcțiilor conforme cu prevederile prezentului regulament, în lipsa unor soluții tehnice rezonabile de conservare.

(12) Orice parte a terenului vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității și să contribuie la calitatea imaginii urbane.

(13) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor este de:

a) minim **5 m** între latura clădirii care are ferestre și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor;

b) minim **2 m** între latura clădirii fără ferestre și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor.

(14) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare (peste **250 mp**) de tip monovolum, vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau pentru integrarea vizuală a construcțiilor în cadrul localității, fiind recomandată utilizarea unor specii cu efect decorativ permanent, inclusiv în sezonul rece.

(15) Se va conserva biodiversitatea locală prin utilizarea speciilor vegetale adaptate condițiilor naturale ale zonei și prin protejarea habitatelor existente, în măsura compatibilității cu funcțiunea și utilizarea terenului.

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.

(2) Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

(3) Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

(4) Pentru clădirile aparținând zonei de comerț și servicii, dacă este necesară, împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (lemn, piatră, cărămidă, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși **2 m**, cu excepția porților de acces care pot să ajungă până la cornișa construcției. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

(5) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal și poate fi dublată de gard viu.

(6) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Vor fi avute în vedere exemplele de bună practică de mai jos.

(7) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil; Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor. Aceste nișe se vor realiza obligatoriu în cadrul parcelei, nu pe spațiul public.

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL



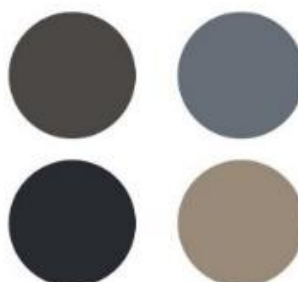
CROMATICĂ
ÎMPREJMUIRE
METALICĂ



DUBLAT DE
GARD VIU



PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRAMIDĂ



LEMN



PALETAR CULORI
ÎMPREJMUIRE:



CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

POT **maxim** = **30%** pentru construcții financiar-bancare, cultură, comerț;

(2) În cazul în care POT existent > POT maxim admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT **maxim** = **0,90** pentru construcții financiar-bancare, cultură, comerț;

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime cuprinde două subzone:

LFC1 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare cu țesut compact

LFC2 - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare cu fond construit izolat, cu specific de cătun.

LFC1

Regulamentul include în zona LFC 1 -locuințele cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare cu țesut compact acesle sate și părți din satele UAT Zau de Câmpie care prezintă o structură mai articulată, în sensul în care au o tramă stradală regulată, au deja o oarecare densitate sau prezintă oportunitatea unei densificări. Sunt incluse aici satele Zau de Câmpie, Gaura Sângerului și o parte din satul Botei, porțiunea de sat situată la vest de Drumului Județean.

Subzona cuprinde funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Casele prezintă în majoritatea cazurilor o conformare simplă, cu plan rectangular, acoperiș în două sau patru ape și coamă joasă, adaptată proporțiilor modeste ale volumului. Ferestrele sunt dispuse simetric pe fațada principală, iar tratamentele decorative sunt minime – brâuri orizontale, ancadrame simplificate sau zone tencuite diferit în soclu și registrul superior.

Locuințele sunt orientate cu latura scurtă spre stradă, ceea ce contribuie la o succesiune regulată a fronturilor construite, dar fără ca această repetitivitate să implice o coerență arhitecturală propriu-zisă. În majoritatea gospodăriilor, casa principală este completată de una sau două anexe – grajd, șură, magazie – dispuse linear sau în unghi în partea din spate a parcelei, conformând o utilizare eficientă a lotului lung, specific organizării rurale tradiționale din Transilvania.

Parcelarul este, în continuare, de tip fâșie, cu loturi lungi și înguste, dar adaptate prin intervenții recente: retrageri variabile ale construcțiilor, apariția unor grădini frontale și modificări ale liniei gardurilor. Pe alocuri, parcelarea originală a fost ajustată pentru a permite alinierea mai coerentă la noile trasee rutiere, iar spațiile dintre case sunt tratate fie funcțional (accesuri auto), fie ca zone verzi sau grădini înierbate. Această adaptare indică o tranziție parțială de la o organizare strict funcțională spre una mai complexă, în care spațiul public capătă și dimensiuni ambientale. Lățimile frontului stradal sunt și ele variabile, majoritatea având între 12-24 m, dar se întâlnesc și fronturi mai mici sau chiar mai mari. Adâncimile parcelelor sunt și ele variabile.

LFC2

Regulamentul include în zona LFC2 - locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare cu fond construit izolat, cu specific de cătun, acele sate aparținătoare care prezintă tiparul unei așezări agricole secundare, care funcționează ca sat de margine sau ca și cătune, care nu sunt desificate și care au distanțe semnificative între grupurile de gospodării, distanțe intercalate de suprafețe întinse de parcele agricole. Sunt incluse aici satele: Bujor-Hodaie, Bărboși, Ciretea, Malea, Tău și o parte din satul Botei, în speță partea cu gospodării dispersate de-a lungul pârâului Botei, precum și zona din estul drumului județean.

În satele Ciretea, Bujor-Hodaie, Malea, Tău, intravilanul este compus din multiple trupuri izolate, distribuite neregulat, cu distanțe mari între ele. Trama este liniară și fragmentară, fără concentrare locativă, iar forma vetrei reflectă adaptarea la utilizările agricole ale terenurilor din jur.

Casele și anexele gospodărești sunt amplasate fără anumite reguli sau după reguli mai mult sau mai puțin rigide: pe o latură, în prelungirea casei sau pe două laturi, paralele cu casa.

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția, prin:

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, a noi cartiere de locuințe individuale pe
- baza unor operațiuni funciare – parcelare/reparcelare.

Construcțiile din zona LFC se împart în trei categorii, după suprafața lor:

A. Construcții noi cu gabarit mic (max. 120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni (funcțiuni complementare).

B. Construcții noi cu gabarit mediu (120-250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school), ateliere mecanice, ateliere meșteșugărești și ateliere de producție de dimensiuni medii.

C. Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp):

realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat implantării în țesutul rural a funcțiunilor de tip: funcțiuni de turism, depozitare, vinării etc.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Pentru realizarea de construcții pe terenurile aparținând subzonelor LFC1 și LFC2, va fi avut în vedere Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România pentru zona Câmpia Transilvaniei.

(2) Terenurile marcate pe Planșa de Reglementări Urbanistice, Zonificare - UAT Zau de Câmpie ca „Zone rezervate pentru activități de grădinarit, pomicultură, fâneată, amenajări exterioare etc.” sunt neconstruibile, pe ele putând fi amenajate doar grădini, livezi, teren de fânețe, teren arabil, teren de păscut și alte amenajări exterioare similare, precum și clădiri de exploatare a fructelor și legumelor.

(3) În situația în care parcelele care au în interiorul lor zone rezervate pentru activități de grădinarit, pomicultură, amenajări exterioare îndeplinesc condițiile pentru a fi dezmembrate în vederea construirii (parcele dezmembrate au sau poate avea acces direct la un drum public, are suprafața minimă și frontul minim necesar pentru a fi construibilă), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru întreg cvartalul de parcele care pot fi dezmembrate; Documentația de urbanism poate fi inițiată atât de UAT Zau de Câmpie cât și la inițiativa persoanelor fizice sau juridice private; Autorizațiile de construire pentru parcelele nou formate vor fi emise doar după finalizarea și recepția drumului la care au acces, împreună cu preluarea acestuia în inventarul bunurilor domeniului public al UAT Zau de Câmpie.

(4) Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, stabilite prin prezenta documentație de urbanism, se pot executa fără autorizație de construire, în condițiile art. 11 din Legea nr. 50/1991, următoarele categorii de lucrări, cu respectarea caracterului arhitectural al imobilului:

- a) lucrări de întreținere curentă și reparații la finisaje interioare (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli);
- b) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare, cu condiția păstrării materialului, culorii, texturii și detaliilor existente;
- c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;
- d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția păstrării formei, dimensiunilor golurilor și aspectului arhitectural;
- e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și coșuri de fum, cu păstrarea formei, dimensiunilor și materialelor;
- f) reparații la acoperișuri și învelitori, fără modificarea formei, pantei, materialului și detaliilor constructive;
- g) reparații la instalațiile interioare și la bransamentele aferente, în limitele proprietății;
- h) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare, care nu afectează concepția spațială.

(5) Lucrările prevăzute la alin. (4) se realizează cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și numai în baza acordului scris al acestuia, conform procedurii aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 3037/2020.

(6) Acordul scris se emite în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării notificării la serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii; depășirea termenului echivalează cu acord tacit, conform art. 11 alin. (5) din Legea nr. 50/1991

(7) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune și condiția ca documentația să cuprindă în mod obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrarea în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

(8) Autorizația de construire emisă pentru construcțiile din LFC 1 și LFC 2 generatoare de praf va conține următoarele obligații:

- a) de a înceta orice activitate în perioadele de vânt puternic;
- b) curățarea zilnică a căilor de acces din vecinătatea șantierelor, cu îndepărtarea nisipului și a pământului, pentru prevenirea ridicării prafului;
- c) stropirea drumurilor de acces în incinta șantierelor pentru evitarea ridicării prafului în timpul perioadei de decopertare și construcție;
- d) echiparea mijloacelor de transport pentru materiale cu prelate pentru a evita împrăștierea particulelor cu ajutorul vântului.

(9) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zonele LFC 1 și LFC2 va include următoarele obligații:

- a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înaintea demarării lucrărilor de construcție în zonă.

b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening” peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private;

e) introducerea obligativității realizării sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare înainte de finalizarea construcțiilor din zonele rezidențiale

SERVITUȚI

(10) Suprafața de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, anterior autorizării, cu respectarea prevederilor legale din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea de utilitate publică, respectiv din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

(11) Locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente tramei stradale de interes local, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi etc. se pot ajusta odată cu elaborarea unui PUZ în conformitate cu programul urbanistic confirmat prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

LFC1, LFC 2

(12) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii rurale, în concordanță cu caracterul acestuia, prioritizarea utilizării simultane a spațiului public de către oameni, bicicliști, animale, căruțe/sănii și autovehicule, dezvoltarea cu prioritate a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de Instituția Arhitectului Șef.

(13) Se va asigura accesibilitatea pentru toate grupele de vârstă, persoane cu vedere redusă, persoane cu dizabilități în condiții de siguranță și independent (iluminat public diferențiat, marcaj tactil, signalistică sonoră, borduri joase etc).

(14) Mobilierul rural exterior (bancă, fântână, cruce, adăpătoare) se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră; În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex.: prinderi metalice etc.), însă acestea nu vor ocupa o pondere importantă și se vor încadra în specificul și formele locale.

(15) Este interzisă folosirea materialelor nespecifice zonei rurale, precum betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

(16) Este interzisă realizarea de placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

LFC1, LFC 2

- (1) Locuințe individuale cu anexele aferente, în regim de construire izolat;
- (2) Anexa gospodărești destinate exclusiv gospodăririi proprii, fără caracter comercial sau industrial (grajduri, șoproane, magazine, ateliere personale, garaje, bucătării de vară etc.)
- (3) Grădini familiale, livezi, mici plantații, sere
- (4) Alte dotări de uz gospodăresc, precum fântână, foișor, terasă, pergolă, cu rol utilitar sau de agrement familial.
- (5) Creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr de maxim de 10 UVM per categorie de animal în LFC 1, respectiv 20 UVM în LFC2;
- (6) Construcții și bransamente aferente echipării tehnico-edilitare;
- (7) Căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, exclusiv pentru deservirea parcelei.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LFC1, LFC 2

- (1) Locuințe individuale cu maximum 2 unități locative pe aceeași parcelă, împreună cu anexele gospodărești aferente, doar în următoarele condiții:
 - a) dacă locuințele sunt amplasate una în fața celeilalte, pe laturile opuse ale parcelei, este necesar ca frontul la stradă să aibă minimum **25 m**, și toate condițiile de amplasare, echipare și conformare prevăzute la Capitolul III să fie respectate integral, atât pentru locuințe cât și pentru anexele propuse.
 - b) dacă locuințele sunt amplasate una în continuarea celeilalte (în adâncimea parcelei), este permisă construirea numai dacă toate condițiile de amplasare, echipare și conformare prevăzute la Capitolul III sunt respectate integral.
- (2) Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de **maxim 150 mp** ADC (culte, creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă), care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de **5** autoturisme simultan, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele **22** și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- (3) Spații de cazare turistică de tip agroturistic, amplasate în gospodărie, fără regim hotelier, cu suprafața de maxim **250 mp** ADC și cu **maxim 8** camere.
- (4) Ateliere meșteșugărești tradiționale (tâmplărie, olărit, croitorie, atelier de reparat biciclete etc.), care să nu producă zgomot sau poluare, ori trafic greu.
- (5) Activități agricole și gospodărești complementare locuirii, în suprafață de maxim **150 mp** ADC desfășurate în cadrul gospodăriei, precum grădini familiale, plantații, solarii, sere, stupine, pepiniere, creșterea animalelor în regim gospodăresc (max. 10 UVM în LFC1, max. 20 UVM în LFC2), respectiv ateliere de prelucrare și microferme pentru uz propriu. Acestea sunt permise doar cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:
 - a) să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică;
 - b) să nu genereze trafic greu sau fluxuri comerciale;

- c) depozitarea utilajelor, materialelor și produselor să se realizeze în spații închise, nevizibile din spațiul public;
- d) producția să provină de pe terenul aferent gospodăriei, comercializarea să se realizeze la scară mică, fără infrastructură permanentă de vânzare (ex: chioșcuri, magazine).

(6) Activități economice de mici dimensiuni compatibile cu locuirea, desfășurate în cadrul gospodăriei, precum ateliere meșteșugărești (tâmplărie, olărit, croitorie, reparații biciclete, etc.);, mici magazine sătești, brutării, puncte de artizanat sau servicii profesionale (birouri, saloane, reparații aparate mici), în în suprafață de maxim **150 mp ADC** și cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

- a) activitatea se desfășoară într-o clădire existentă sau într-o anexă integrată;
- b) maximum 5 autoturisme simultan pe parcelă;
- c) fără trafic greu, poluare sau disconfort pentru vecinătăți;
- d) fără program de funcționare prelungit peste ora **22:00**;
- e) fără utilizarea terenului liber pentru depozitare sau producție.

(7) Amenajări ocazionale precum târguri, brunchuri, puncte de desfacere locale și expoziții ocazionale pentru promovarea produselor locale, numai pe bază de autorizație temporară și cu respectarea normelor privind protecția vecinătății;

(8) 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, și să nu fie vizibile din domeniul public.

(9) Echipamente tehnico-edilitare necesare pentru deservirea zonei.

(10) Schimbarea de destinație și extinderea imobilelor existente se va realiza cu asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;

(11) Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

LFC1, LFC2

(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 2 și Articolul 3. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

(2) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.

(3) Sunt interzise următoarele activități industriale, de producție și depozitare indiferent de formă sau denumire comercială:

- a) Activități productive sau industriale de orice fel (inclusiv cele catalogate drept „mici”);
- b) Stații de betoane;
- c) Depozite en-gros, inclusiv depozite de materiale de construcții sau materiale refolosibile;
- d) Platforme de pre colectare, sortare sau transfer al deșeurilor;
- e) Activități care presupun depozitarea în spații vizibile din circulațiile publice;
- f) Depozitarea și vânzarea de cantități mari de substanțe inflamabile, toxice sau periculoase.

(4) Sunt interzise următoarele activități comerciale și servicii cu impact mare

- a) Horeca cu capacitate mare (pensiuni mari, restaurante, săli de evenimente);
- b) Stații de carburanți;
- c) Spălătorii auto și stații de întreținere auto cu capacitate mai mare de 5 autovehicule simultan;
- d) Curățătorii chimice;
- e) Dispensare sau alte funcțiuni care necesită zone de protecție față de locuințe și nu pot respecta aceste distanțe în cadrul parcelei.

(5) Sunt interzise următoarele activități incompatibile cu vecinătatea rezidențială: creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 10 UVM în LFC1, respectiv 20 UVM în LFC 2;

(6) Sunt interzise următoarele lucrări și intervenții asupra terenului cu efect negativ:

- a) Lucrări de terasament, sistematizare verticală sau modificări de cotă care afectează amenajările existente de pe spațiile publice sau parcelele vecine;
- b) Lucrări de terasament care împiedică evacuarea apelor meteorice ori provoacă scurgerea lor pe terenuri învecinate sau pe domeniul public;
- c) Ocuparea domeniului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcțiuni private, indiferent de interesul acestora.

(7) Sunt interzise următoarele operațiuni de parcelări neconforme:

a) Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări.

b) Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

c) Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, referitor la condițiile de construibilitate.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

LFC1, LFC2

(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu:

i) **450 mp** pentru o gospodărie cu o unitate locativă în cazul LFC1

ii) **750 mp** pentru o gospodărie cu o unitate locativă în cazul LFC2.

iii) **1.000 mp** pentru o gospodărie cu două unități locative în LFC1, respectiv **1500 mp** pentru o gospodărie cu două unități locative în LFC 2;

b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul la stradă;

c) frontul la stradă să fie de minim **12 m** în cadrul parcelarului existent și de minim **15 m** în zonele nou constituite pentru LFC1, respectiv de **15 m** la LFC2;

d) să aibă acces la un drum public sau privat, în mod direct, nu prin drept de servitute;

(2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la **10%** dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la strada);

(3) Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de **1000 mp** și front la stradă de **minim 20 m**.

(4) Prin excepție de la aliniatul (1), sunt construibile parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de construcții de extindere a clădirilor care respectă indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul Regulament local de urbanism.

(5) Prin excepție de la aliniatul (1), sunt construibile parcelele care dețin clădiri care sunt propuse lucrări de construcții de desființare în vederea reconstruirii² acestora.

LFC1, LFC 2

(6) Comasarea parcelelor este permisă doar dacă parcelele rezultate respectă condițiile de construibilitate reglementate în prezentul regulament de urbanism pentru zona de locuințe, condiția privind respectarea benzii de construibilitate, respectiv dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public al vetrei istorice a satului.

(7) Parcelele care nu îndeplinesc suprafața minimă pentru a fi construibile se vor comasa cu parcele adiacente pentru a deveni construibile.

(8) Parcelele pot fi dezmembrate sub condiția îndeplinirii tuturor condițiilor de construibilitate.

(9) În urma dezmembrării, este obligatoriu ca fiecare parcelă să aibă acces direct la un drum public sau privat, iar în cazul în care pentru asigurarea acestui acces este necesară construirea

² Reconstruire – lucrări de execuție a care se realizează în baza unei autorizații de construire și fac referire la realizarea construcției așa cum era (formă, amplasare față de limitele de proprietate, POT, CUT, regim de înălțime și înălțime) înainte de a fi desființată.

drumului în regim public, proprietarul parcelei fără acces va dona în mod obligatoriu porțiunea de teren necesară pentru realizarea drumului către UAT Zau de Câmpie.

(10) Drumul public la care va avea acces parcela dezmembrată conform alin (9) trebuie să respecte dimensiunea minimă prevăzută de lege, în funcție de categoria drumului din punct de vedere funcțional și de clasa tehnică determinată potrivit normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, din care face parte.

(11) Construcțiile existente amplasate pe parcele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate vor putea fi reabilitate/modernizate fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent;

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LFC1, LFC2

(1) Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

(2) Distanța dintre aliniamente va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

(3) Construcțiile noi vor fi alinate la construcțiile existente pe parcelele învecinate sau, dacă parcelele învecinate nu sunt construite, vor fi alinate conform aliniamentului țesutului tradițional din zona în care se află.

(4) Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

(5) Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:

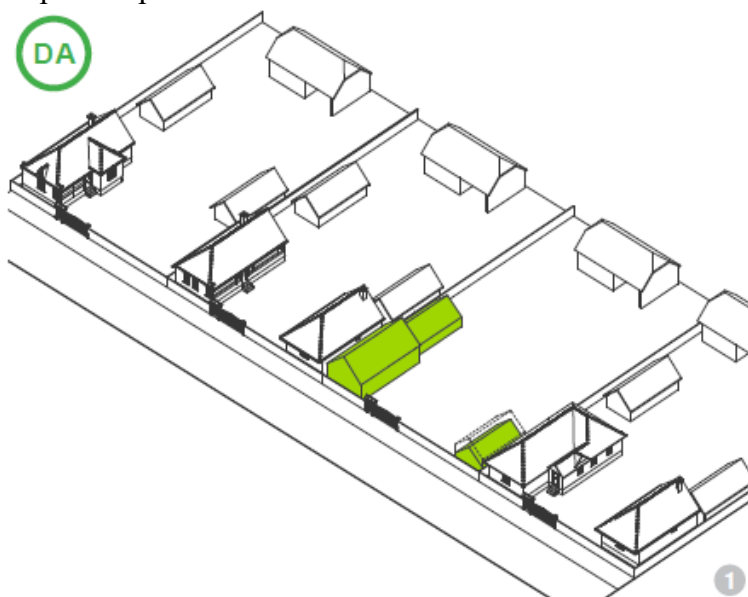
a) Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu **maxim 0,6 m** la o înălțime de **minim 3,5 m**;

b) Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;

(6) În zonele cu geomorfologie specială (zone cu teren în pantă și diferențe de nivel mai mari de **3 m** la nivelul terenului studiat) pentru o conformare adecvată față de vecinătăți și peisaj, se va elabora o documentație de urbanism de tip PUD în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(7) În cazul parcelelor cu forme atipice (care nu au formă regulată, dreptunghiulară, specifică parcelarului tradițional din zonă) este obligatorie elaborarea unui PUD care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela; Planul Urbanistic de Detaliu nu poate deroga de la regulile privind amplasarea pe aliniament, dacă aliniamentul zonei este unul evident și nu poate deroga de la regulile privind zona de construibilitate.

Exemplu de amplasare pe aliniament:



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

LFC1, LFC2

(1) Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența ansamblului în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, de panta terenului, de orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, de numărul clădirilor amplasate pe lot și de distanțele dintre acestea (ierarhizare).

(2) Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

a) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

b) în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **0,6 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3 m**.

(3) Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

(4) Este obligatorie amplasarea construcțiilor în interiorul unei zone de constructibilitate de maxim **50 m** de la aliniament pentru subzona **LFC1**, respectiv **50 m** de la aliniament pentru subzona **LFC2**; Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii, a fâneței (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși **40 mp**.

(5) Reglementarea de la alineatul (4) are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

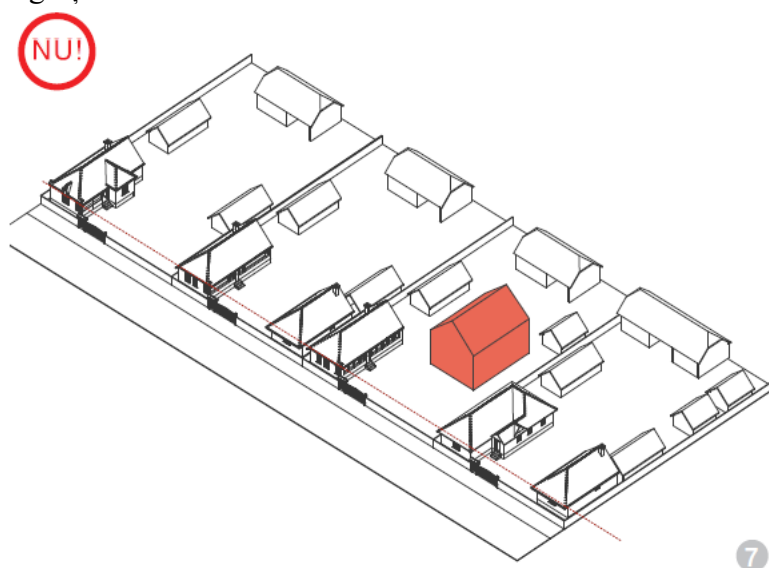
(6) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la

cornișă; dacă jumătate din înălțimea la cornișă este mai mică de **5 m**, atunci se va respecta în mod obligatoriu o retragere de **5 m**; această reglementare nu reprezintă o derogare de la regula amplasării în zona de construibilitate, ci se aplică alternativ cu prevederea referitoare la respectarea zonei de construibilitate, după caz, în funcție de situația în care adâncimea parcelei este mai mare sau mai mică de **50 m**.

(7) Extinderile la clădirile existente sunt permise doar cu respectarea regulilor de amplasare a clădirii față de limitele laterale și posterioare.

(8) În zonele cu geomorfologie specială (zone cu teren în pantă și diferențe de nivel mai mari de **3 m** la nivelul terenului studiat) pentru o conformare adecvată față de vecinătăți și peisaj, se va elabora o documentație de urbanism de tip PUD în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Exemple de amplasări greșite:



AȘA NU: Construirea unei case cu gabarit excesiv în mijlocul incintei și retras de la marginile lotului nu reprezintă un specific al zonei și trebuie, ca atare, evitat.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LFC1, LFC2

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la coamă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

(2) Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de **3 m**.

(3) Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei. Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.

(4) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot, se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

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

(6) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar veterinar în vigoare.

(7) În situația construirii sau extinderii unor volume noi pe parcelă, se vor păstra elementele dinspre capetele parcelelor în forma lor originală (casa de locuit, șura), iar în zona de mijloc nu se va depăși înălțimea acestor construcții; Nu este permisă construirea astfel încât să fie obținut un monovolum, ci acesta se va fragmenta în bucăți.

(8) Construcțiile tip garaj nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu strada și vor fi executate din materiale naturale și durabile.

(9) Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației dintre zonele unei gospodării, accesurile către locuință/anexe, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, precum și specificul arhitecturii locale.

(10) Modalitățile de extindere se pot realiza:

a) în continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor, în sensul în care înălțimea clădirii principale, de la stradă, să nu fie depășită de cea clădirilor anexe, excepție putând face doar șurile;

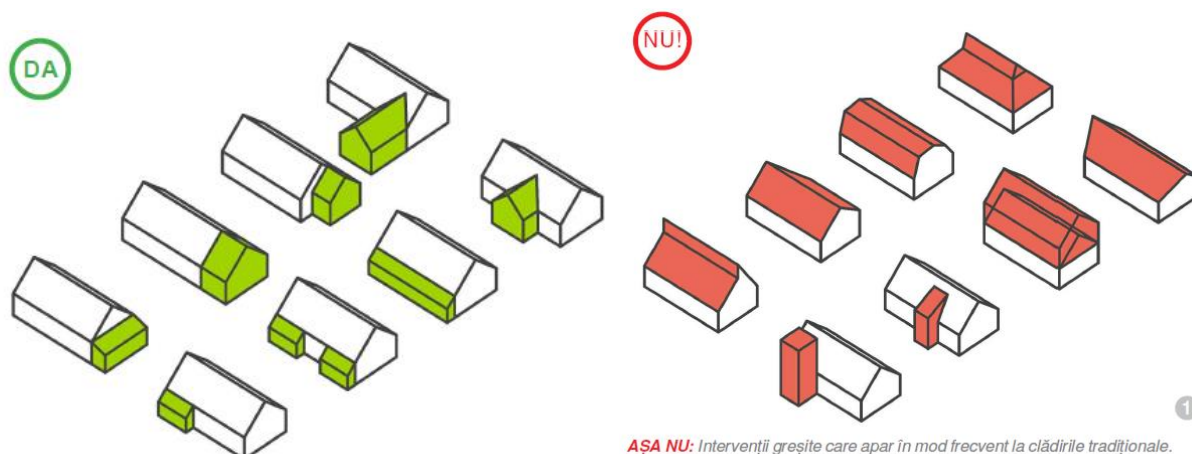
b) ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

c) prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri.

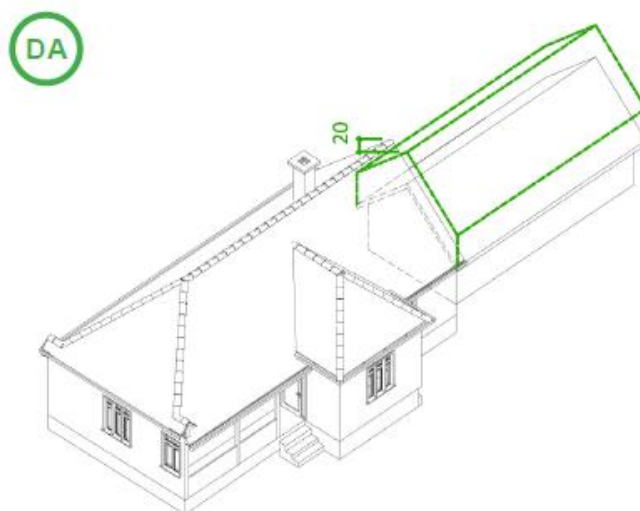
(11) În cazul unei extinderi, anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin **20 cm** între coama casei și cea a noii clădiri.

(12) În cazul extinderilor cu înlocuirea totală a structurii, se va efectua în prealabil releveul acoperișului existent și nu se va modifica lățimea și cota streșinii, aceasta putând fi ridicată până la **maxim 5,5 m** față de cota terenului natural, măsurată în punctul cel mai înalt, dar fără ca aceasta să depășească **3 m** față de cota parterului.

(13) Se admit extinderile pentru corpurile și anexele cu regim de înălțime parter care posedă acoperiș vegetal/verde, dar cu limită de gabarit și care nu sunt amplasate la aliniamentul stradal.

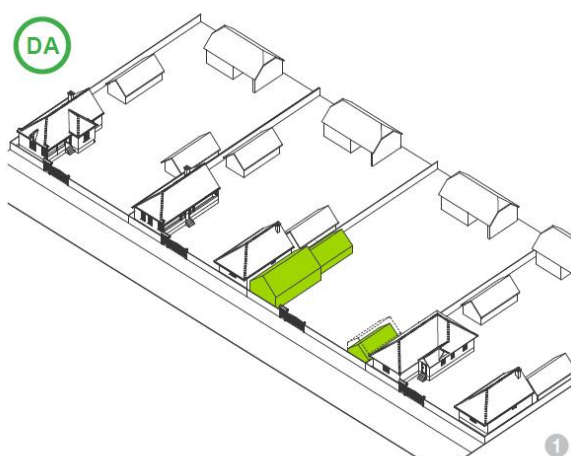


AȘA NU: Intervenții greșite care apar în mod frecvent la clădirile tradiționale.



AȘA DA: Anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin 20 cm între coama casei și cea a noii clădiri. Ierarhia istorică a volumelor este determinantă pentru imaginea de ansamblu a gospodăriei și a satului.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei



AȘA DA: Compoziția asimetrică a ansamblului fațadei este o caracteristică pregnantă a satelor arhaice și dă o notă pitorească desfășurării stradale. Se recomandă, pe cât posibil, păstrarea acestei soluții pentru intervențiile noi. Se acceptă în mod excepțional mărirea gabaritului clădirii mici până la nivelul casei vecine, dar numai în cazuri justificate.

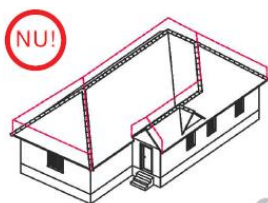


AȘA NU: Extinderea neadecvată, construită în prelungirea casei pe locul anexelor, inversează imaginea de ansamblu a gospodăriei, cu efect nociv pentru specificul local.



ASA NU: Construirea unei case cu gabarit excesiv în mijlocul incintei și retras de la marginile lotului nu reprezintă un specific al zonei și trebuie, ca atare, evitat.

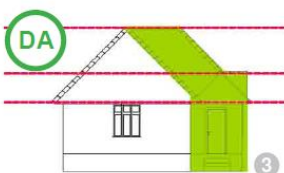
Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei



ASA NU: Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică. Aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, urâtind-o, ci și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului.



ASA NU: În general, nu se recomandă înălțarea nivelului streșinii târnațului. Conform specificului local, înălțimea streșinii sale trebuie să rămână inferioară. Acolo unde există excepții, aceasta se poate adapta.



ASA DA: Se va păstra ierarhia volumetrică dintre târnaț și volumul dominant al casei. Streășină târnațului se află mai jos decât cea a casei.



ASA NU: Extinderea nu respectă ierarhia volumelor.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

LFC1, LFC2

(1) Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum **3 m** lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

(2) Pentru locuințe individuale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- a) accese carosabile pentru locatari;
- b) acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(3) Aleile (semi)carosabile cu o lungime de **maxim 25 m**, dispuse în interiorul zonelor cu parcele dispuse pe o singură latură, vor avea o lățime de **minim 5 m**, iar pentru cele cu lungimi mai mari de **25 m** vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre încadrate într-un cerc cu rază **minimă de 12 m**;

(4) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcele se vor realiza astfel:

a) de circulație cu o lungime **maximă** de **30 m**, prospectul stradal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de **minim 5 m** lățime, trotuar pe ambele părți, cu lățimea **minimă** de **1,5 m** și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea **minimă** de **1,5 m**;

b) arterele de circulație cu o lungime mai mare de **30 m** vor fi compuse din 2 benzi de circulație carosabilă cu lățimea **minimă** de **7 m**, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea **minimă** de **1,5 m** și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea **minimă** de **1,5 m**.

(5) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de **minim 4 m** și **4,2 m** înălțime.

(6) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(7) Suprafețele de circulație (drumuri și alei private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, fiind interzisă folosirea betonului și a asfaltului.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

LFC1, LFC2

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (domeniului public).

(2) Pentru funcțiunea de locuire staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie; Platformele pentru autovehicule pentru locuințe vor fi pietruite și/sau înierbate fiind interzisă betonarea/asfaltarea acestora;

(4) Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, după caz, minimul stabilit fiind următorul:

- a) 1 parcare auto și 5 parcări biciclete / 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- b) 1 parcare auto și 1 parcare biciclete / 50 mp comerț;
- c) 1 parcare auto și 1 parcare biciclete / 4 cadre-sanitare;
- d) 1 parcare auto și 1 parcare biciclete / 5 locuri restaurant;
- e) 4 parcări auto și 4 parcări biciclete / 10 paturi cazare;

(5) Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%. Garajele vor fi tratate arhitectural ca parte integrantă din locuință.

(6) 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.

(7) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

(8) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de **2,5 x 5 m** iar a unui loc de parcare pentru biciclete de **0,5 x 2 m**;

(9) În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici POT și CUT, cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996***republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei privind numărul minim de locuri de parcare;

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

LFC 1, LFC 2

(1) Hmax la streșină va fi de **5,5 m** (în cazul caselor cu Demisol și Parter) și de **3 m** (în cazul caselor cu Parter), calculată față de cota terenului în cel mai inferior punct;

(2) Hmax la coamă pentru construcțiile care au unghiul acoperișului între 45 ° - 60°, acoperite cu paie, va fi de **11 m**, respectiv de **12,5 m** pentru construcțiile care au unghiul acoperișului între 60 ° - 70°.

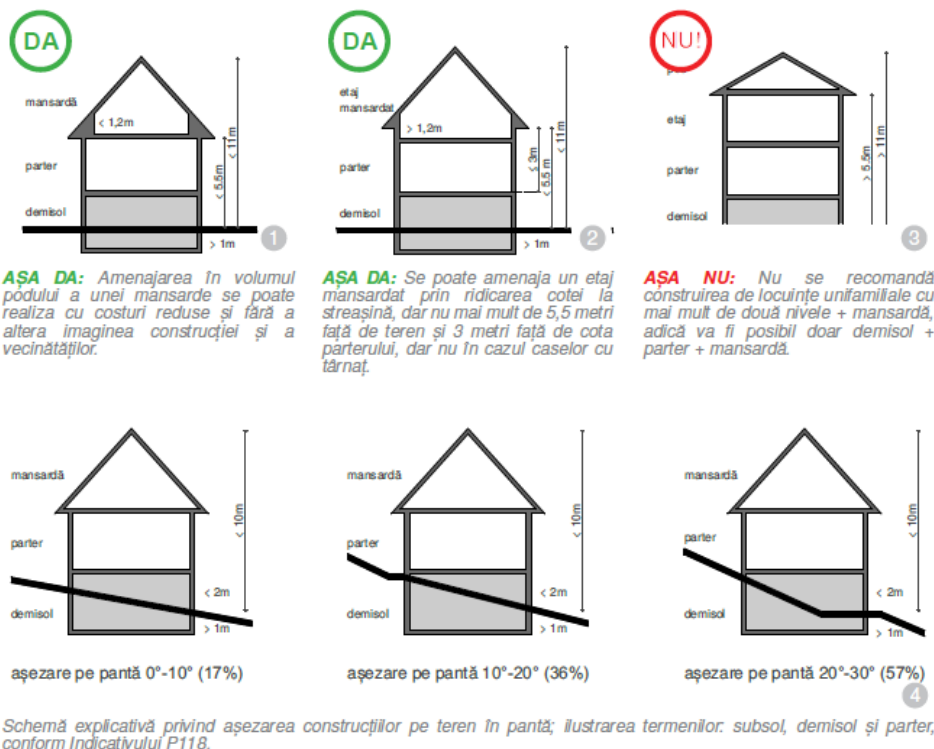
ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

LFC 1, LFC 2

(1) Rhmax = D/S+P, D/S+P, D/S+P+M, P+M, P³

(2) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată printr-un studiu de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu în raport cu vecinătățile și clădirile de pe aceeași parcelă, după caz.

(3) Clădirile noi vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.



Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

³ Nivelurile au fost definite astfel:

S = Subsol sau Pivniță sub nivelul pământului;

D = Demisol sau Pivniță parțial deasupra pământului;

P = Parter;

M = Mansardă sau nivel de locuire realizat în volumul acoperișului a cărui streșină este planșeul parterului.

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LFC1, LFC2

REGULI GENERALE

(1) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

(2) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție

(3) În situația construcțiilor noi, fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, în timp ce la clădirile existente tratarea fațadelor diferă în funcție de ierarhia lor.

(4) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(5) Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

(6) În aceste zone sunt interzise:

a) imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

b) imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);

c) utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);

d) utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

e) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;

f) utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.);

g) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;

h) utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.);

Volumetria:

(7) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului;

(8) Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;

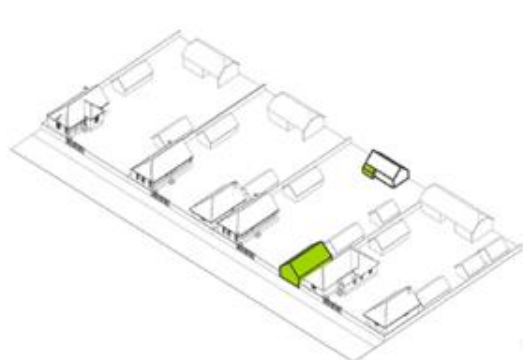
(9) Noua construcție se va integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare.

(10) Se interzice realizarea de balcoane/logii pe fațadele vizibile din spațiul public.

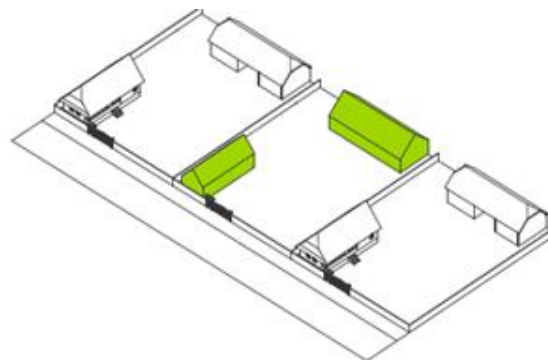
(11) Este obligatorie păstrarea și preluarea raportului volumetric al clădirilor de pe lot.

(12) Nicio anexă nu va putea avea înălțimea mai mare decât a clădirii principale de la stradă, excepție putând face doar șurile.

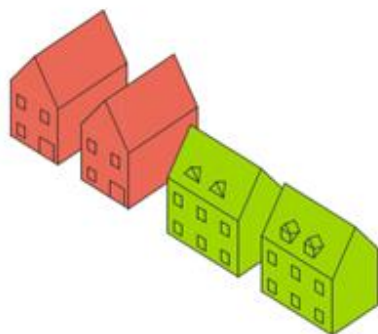
(13) Clădirile nou construite nu pot avea înălțimea la coamă mare mare decât înălțimea la coamă a clădirilor principale de pe parcelă.



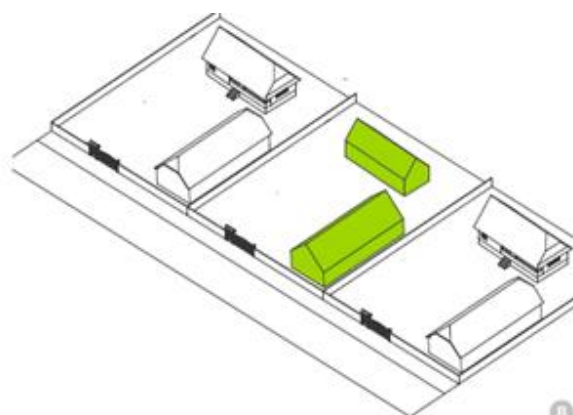
ASA DA: Volumul în care se vor încadra clădirile noi trebuie să respecte specificul local; în cazul acesta, cel dat de vecinătăți.



ASA DA: Intervențiile noi trebuie să respecte specificul ierarhiei volumelor. În cazul acesta, casa și șura de pe lot sunt asemănătoare ca dimensiune.



ASA DA: Tipologie nouă: case de factură și dimensiuni urbane pe parcele înguste, cu fronton la stradă; se recomandă întoarcerea coamei acoperișului și dispunerea lucrurilor spre stradă.



ASA DA: Pentru construcțiile noi, se vor păstra amplasarea și proporțiile clădirilor tradiționale.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

Acoperișurile

(14) Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă; Acoperișul în ape frânte este permis, fiind specific, conform imaginii de mai jos; Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice.

Acoperișuri în volume recurente și ape frânte, în comuna Zau de Câmpie





Sursa: Foto Teren, Eco Maps

(15) Streșinile vor fi ample (**45 – 60 cm**), inclusiv în jurul târnațului sau în zona de intrare, iar la intersecția cu frontonul, streășina va avea **30 – 45 cm**, pentru a proteja zidăria din piatră sau pereții cu lemn la exterior.

(16) Sunt permise acoperirile cu pantă mică, de **minim 2 %**, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă o învelitoare tip terasă acoperită cu vegetație/acoperiș verde. În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile.

(17) În funcție de învelitoare, panta va avea între **45 și 60°** conform schiței de mai jos la cele ceramice (țiglă de tip solzi, olane, țiglă trasă) și **maxim 70°** pentru cele lemnoase (șită sau șindrilă), din paie sau stuf, ținând cont de specificul local; Este obligatorie păstrarea sistemului de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora.

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

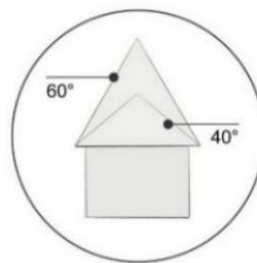
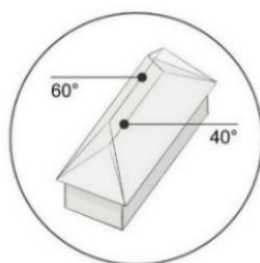
DOUĂ APE

PATRU APE

MAI MULTE APE



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



(18) Combinarea la același acoperiș a mai multe tipuri, culori sau forme de învelitori este interzisă, cu excepția acoperișului vegetal.

(19) Orice lucrare autorizată pentru o clădire existentă, va impune în mod obligatoriu înlocuirea învelitorii din tablă, din azbociment, membrană bituminoasă sau din alte materiale sintetice, cu alte materiale dintre cele acceptate.

(20) Elementele de iluminare (luminatoare de coamă, acoperișul lucarnelor și partea vitrată a acestora), precum și instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) vor ocupa **maxim 15 %** din suprafața pantei respective, conform exemplului pozitiv de mai jos; Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să se păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului și acestea să nu constituie un element discrepant vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local; Lucarnele vor fi amenajate spre curte. Imaginea cu exemple de bună practică de mai jos servește drept exemplu obligatoriu de respectat în cazul alegerii soluției respective.



ASA DA: Lucarnele de tip „ochi de pisică” sunt cele mai folosite pentru a ilumina un pod mansardat. Acestea modifică nesemnificativ volumul acoperișului.



ASA DA: Micile lucarne într-o singură pantă, amenajate în mansarda unei clădiri secundare, pot aduce suficientă lumină pentru spații precum dormitoare, băi etc. Tipul de lucarnă cu o singură pantă aduce aminte de golurile de intrare în pod și pot avea dimensiuni consistente. Acest tip de lucarnă poate fi folosit și la casa principală, cu condiția ca dimensiunea lor să rămână între niște valori decente, mai mici decât la cele de la anexe, în funcție de gabaritul clădirii. În general, se recomandă ca acestea să se încadreze într-un dreptunghi de 60 x 80 cm pentru casele tradiționale.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

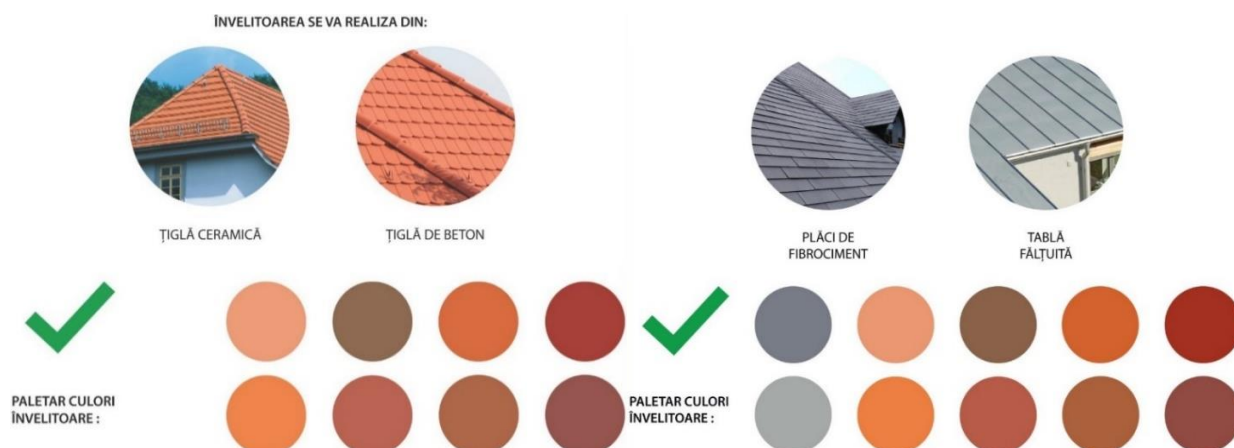
(21) Acoperirea lucarnelor sau umbrirea ferestrelor din în planul acoperișului, se poate face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției.

(22) Elementele de umbrire/control solar (obloane) pot servi, totodată, ca elemente de camuflare a lucarnelor în volumul și forma învelitorii.

(23) Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care este realizată aceasta. Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale și soluții de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim utilizării/locuirii.

(24) Atât învelitoarea, cât și alte elemente constructive sau tehnologice vor avea culori naturale, fiind interzisă folosirea de culori stridente sau saturate. Se vor respecta culorile din figura

de mai jos.



(25) Decorațiile, dacă există, vor fi preluate nealterate, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local.

Fațadele:

Raportul plin – gol

(26) În cazul construcțiilor noi, se vor păstra raportul plin/ gol al construcțiilor tradiționale, raportul de 2/3 al ferestrelor poziționate pe verticală; Se permite crearea pereților vitrați de dimensiuni mari, care să corespundă unei necesități crescute de iluminat zenital, în acord cu funcția propusă. Se recomandă alternarea golurilor mici ale arhitecturii vernaculare cu pereți vitrați. Nu se recomandă lucarne cu forme rotunde, triunghiulare, trapezoidale.

Materialele de finisaje pentru fațade

(27) Pentru finisarea fațadelor este obligatorie folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, lutul, pigmenții naturali pentru var/ lut. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu inadecvate folosirii la exterior; placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, iar la intervențiile pe construcțiile existente, care prezintă asemenea elemente, acestea vor fi eliminate.

(28) Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.

(29) Se pot folosi soluții și alcătuiți constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate, cu panta plată sau accentuată. Exemplele de bună practică vor fi respectate.

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



CĂRĂMIDĂ

SE VOR UTILIZA MATERIALE DE FINISAJE PENTRU FAȚADE SPECIFICE ZONEI:



LEMN TRATAT

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

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

PALETAR CULORI
NATURALE, FĂRĂ
CONTRASTE PUTERNICE:PALETAR CULORI NATURALE,
FĂRĂ CONTRASTE PUTERNICE:*Ornamente pe fațadă –*

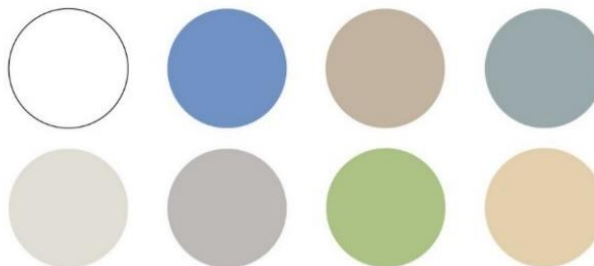
(30) Este permisă preluarea și reinterpretarea detaliilor care marchează registrele clădirii: profil de streșină, profil de cornișă, profil de brâu, pazia etc.

(31) Este obligatorie realizarea profilurilor și decorațiilor din mortar sau ipsos cu ajutorul unor șabloane. Nu se vor folosi elemente prefabricate din polistiren.

Cromatica –

(32) Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale, conform paletelor de culori din imaginea de mai jos. Pigmenții utilizați în vopsele, uleiuri sau ceruri vor fi naturali. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic.

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

PALETAR CULORI
ZUGRĂVELI EXTERIOARE :

(33) Pentru construcțiile noi, există posibilitatea folosirii paramentului aparent, fără zugrăveală, din tencuială lisă pe bază de var cu nisip galben, aceasta reprezentând un specific local pregnant. Se pot adăuga aditivi care să stabilizeze tencuiala împotriva acțiunii factorilor climatici. Dacă totuși se optează pentru zugrăvirea fațadelor, acestea vor fi tratate diferit în funcție de importanță și poziționare, în speță, zidurile dinspre vecin (calcanele) pot rămâne nezugrăvite, iar fațada din curte, opusă străzii, poate rămâne netencuită.

Tâmplăriile (uși și ferestre)

(34) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit cu ulei, bățuit sau vopsit în culori tradiționale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare.

(35) Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția.

(36) Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse, montanți etc. se vor realiza din lemn.

(37) În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau pentru rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

(38) Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). În cazul Intervențiilor pe construcțiile existente (de gabarit mic, mediu sau mare, dispuse pavilionar), acolo unde fereastra este într-o singură foaie, este permis să se dubleze în spatele ei cu o fereastră cu vitraj termoizolant în două sau trei foi într-un singur canat, astfel încât intervenția să nu se observe din exterior

(39) Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia.

(40) Nu este permisă folosirea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, cu excepția situațiilor care pot impune folosirea altor tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

(41) Pentru asigurarea cerințelor privitoare la igienă și sănătate, se vor folosi aerisitoare cu acționare automată (incluse în tocul geamului) sau manuală, pentru a asigura o ventilație naturală a spațiilor interioare, atunci când alcătuirea ferestrelor generează o soluție etanșă, care nu permite înmprospătarea aerului (altfel, fiind necesare sisteme suplimentare de ventilație mecanică sau naturală).

(42) Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală. Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător. Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, pe o suprafață de maxim 30 % din suprafața fațadei, dispuse cu preponderență spre interiorul lotului.

(43) Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

(44) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative vor fi vopsite în nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

(45) Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn, după forma și aspectul ușilor și a închiderilor de la anexele gospodărești specifice locale.

(46) Nu este permisă folosirea rulourilor exterioare, montate aparent, fără reglaje, care iau din lumina geamului.

(47) Pentru vitrajele cu suprafețe mari, acolo unde sunt necesare și justificate, se pot instala soluții de umbrire din lemn, fixe sau cu lamele cu unghi reglabil, care să camufleze elementele discrepante în ansamblul volumetric

(48) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate sau cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului

și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

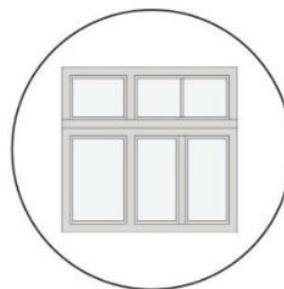
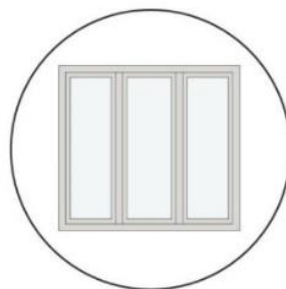
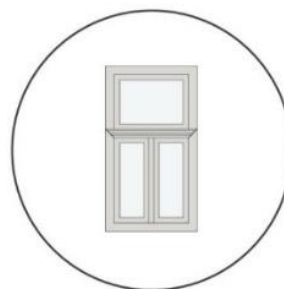
TÂMLĂRIILE (UȘI ȘI FERESTRE):

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

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



RECOMANDARI DE FORME PENTRU FERESTRE:



Exemple de tratare corectă (cu verde) și greșită (cu roșu) a tâmplăriei:



ASA DA: Golurile și ușile corespund necesităților de utilizare, iar alternarea ferestrelor mici cu ușile mari de acces, care preiau liniile de compoziție a ferestrelor, intră într-o alcătuire echilibrată.



ASA DA: Se recomandă repararea ferestrelor originare și nu înlocuirea lor cu altele noi, cu tâmplăria de PVC, cele din lemn fiind mult mai estetice și adaptate la nevoile construcțiilor vechi.



ASA DA: Fereastră nouă cu două rânduri de geamuri, primul fiind multistrat



ASA DA: Ușă nouă, confecționată după modelul original



ASA NU: Folosirea materialelor din PVC și împărțirea prin baghete false este interzisă.

Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele –

(49) Reclamele, firmele, inscripțiile și însemnele se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc). Se va evita poluarea luminoasă.

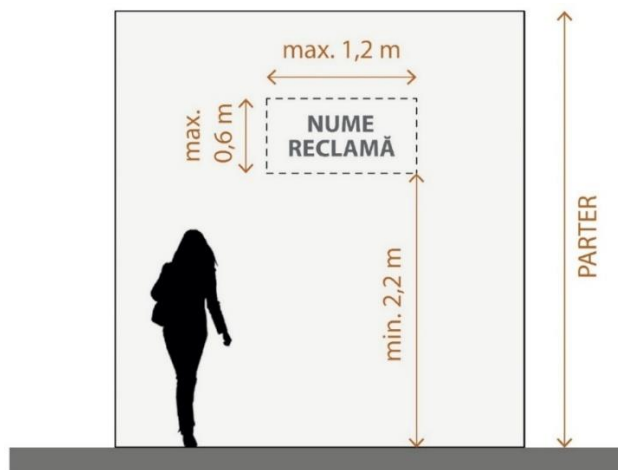
(50) Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase, amplasate în așa fel încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

(51) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

(52) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

(53) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

(54) Se interzice amplasarea în spațiul public a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de **minim 2,2 m**.



(55) Sunt interzise:

- a) dispozitive sclipitoare, tuburi fluorescente, jocuri de culori sau intensități luminoase;
- b) inscripții luminoase care defilează;
- c) inscripții sub marchize sau cornișe;
- d) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- e) mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor;
- f) dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor.
- g) instalarea în curți a panourilor publicitare

(56) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

(57) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.

(58) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

Reguli privind construcțiile existente:

(59) Restaurarea identică sau cu transformări vizează atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

(60) Înainte de orice intervenție pe o clădire existentă, se vor realiza fotografii ale acesteia;

(61) Clădirile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

(62) Materialele, tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

(63) Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

(64) Este interzisă realizarea balcoanelor spre stradă.

(65) Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Reguli relative la construcțiile noi

(66) Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

(67) Se vor lua în considerare doar:

- a) asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- b) grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

(68) Restricțiile cu privire la materiale se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

(69) Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente și cu luarea în considerare a listei de materiale recomandate în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -zona Câmpia Transilvaniei*

Reguli pentru clădirile existente cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită

(70) Se mențin fără transformări, în afara revenirii la forma originală și se vor conserva / restaura / reabilita, iar pentru cele care depreciază aspectul zonei se vor lua măsuri pentru ameliorarea situației și se va îmbunătăți aspectul, astfel încât să se încadreze în context și să respecte specificul arhitectural al localității, fără să altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.

(71) Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare / împrejurimi și se propun pe baza unor proiecte de specialitate.

(72) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.

(73) Atât volumetria, cât și funcțiunile propuse ale corpurilor secundare/corpurile anexă de pe o parcelă nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală.

(74) La clădirile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită se admit extinderi în continuarea corpului principal, având ca obiect ridicarea nivelului de confort (băi grupuri sanitare, camere de locuit), fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal, fie printr-un volum nou, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta.

(75) Extinderea în continuarea corpului principal se va realiza printr-un volum realizat la aceeași înălțime sau la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp: imaginea vizibilă din frontul la strada principală, care dă specificul așezării, suprafața construită la sol, cu condiția reparării și întreținerii corpului principal.

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

(2) Pentru acele dezvoltări care nu sunt inițiate de administrația locală, investitorii privați sunt obligați să asigure prin cheltuiala proprie sau în parteneriat cu administrația publică (acolo unde este cazul), bransarea la rețeaua centralizată de alimentare cu gaz metan pentru toate loturile / obiectivele realizate.

(3) Pentru acele dezvoltări care nu sunt inițiate de administrația locală, investitorii privați sunt obligați să asigure prin cheltuiala proprie sau în parteneriat cu administrația publică (acolo unde este cazul), bransarea la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică pentru toate loturile sau obiectivele realizate.

(4) Fosele septice vidanjabile, prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

(5) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(6) Amplasarea fântânilor individuale se face cu respectarea distanței de cel puțin 10 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

(7) În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

(8) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

(9) Este permisă realizarea soluțiilor de captare și re folosire a apelor pluviale.

(10) Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

(11) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

(12) Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu împietzeze asupra imaginii de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se va respecta o utilizare de **maxim 15 %** a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

(13) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

(14) Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri./

(15) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

(16) Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

(17) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Se vor amplasa platforme gospodărești de **minim 2 mp** / locuință.

(18) Este permisă impermeabilizarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) doar în cazuri strict necesare, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(19) Este permisă amenajarea în gospodărie de locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).

(20) Depozitarea gunoiului de grajd se va face în platforme individuale, pentru fermentarea acestuia; Depozitarea gunoiului de grajd se poate face în platforme individuale, comunale sau în câmp.

(21) Capacitatea depozitelor trebuie să asigure stocarea gunoiului de grajd pentru o perioadă mai mare cu o lună decât perioada de interdicție pentru aplicarea pe teren a acestuia.

(22) Pentru depozitarea gunoiului de grajd în platforme individuale, se vor respecta următoarele:

a) amplasarea spațiilor de depozitare se va face într-o zonă accesibilă și la o distanță adecvată față de grajduri și locuințe.

b) platforma individuală va fi amplasată pe o suprafață orizontală sau ușor înclinată, preferabil joasă.

c) platforma va fi amplasată la cel puțin **100 m** față de canale, râuri, iazuri sau alte corpuri de apă.

d) se va respecta o distanță **minimă de 50 m** față de locuințe și surse de apă potabilă. în cazul în care această distanță nu poate fi respectată, platforma trebuie amplasată la cel mai depărtat punct în aval de sursa de apă.

e) platforma va fi construită pe o bază impermeabilă, cum ar fi o placă de beton sau un

pat impermeabil din material precum polietilena cu densitate mare.

f) platforma poate fi împrejmuită de o bandă permanentă de vegetație de cel puțin **2 m** sau **3 m** lățime în jurul zonei de depozitare, pentru a capta și absorbi lichidele scurse.

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LFC1, LFC2

(1) Se va conserva biodiversitatea (se vor păstra lângă construcții speciile de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei și a practicilor agricole tradiționale; Vegetația exterioară va avea o funcție utilitară (pomi și arbuști fructiferi, plantații de protecție, umbrire), cât și decorativă (flori, arbuști).

(2) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mic (**<120 mp**), construcțiilor noi cu gabarit mediu (**120 – 250 mp**) și construcții noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**), dispuse în sistem pavilionar, respectiv al intervențiilor pe construcțiile existente, minim 50% din suprafața terenului va fi ocupată de spații verzi.

(4) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mic (**<120 mp**), construcțiilor noi cu gabarit mediu (**120 – 250 mp**) și construcții noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**), dispuse în sistem pavilionar, respectiv al intervențiilor pe construcțiile existente, spațiile libere vizibile din drumurile publice vor fi transformate în grădini decorative, cuprinzând specii locale de plante; Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul celor autohtone (de exemplu, cenușer, *Paulownia*, oțetar-fals: *Ailanthus altissima*).

(5) Se interzice plantarea arborilor fructiferi cu coroană aplatizată, aproape de sol;

(6) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare **100 mp**.

(7) La nivelul spațiului public, se vor reface aliniamentele existente la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte aliniamente specifice fiecărei localități/zone din interiorul localității).

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

LFC1, LFC2

(1) Împrejmuirea în cazul construcțiilor noi cu gabarit mic (**<120 mp**), construcțiilor noi cu gabarit mediu (**120 – 250 mp**) și construcții noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**), dispuse în sistem pavilionar, respectiv al intervențiilor pe construcțiile existente, va avea maxim. **1,6 m** și va respecta următoarele condiții:

a) va fi opacă spre spațiul public, în zona LFC1, respectiv semitransparentă în zona LFC2 (în afara vetrei satului) și va avea un soclu complet opac de **0,6 m**.

b) va fi cu precădere semitransparentă spre vecinătăți; aceasta poate fi opacă din motive de păstrare a intimității, caz în care opacizarea va fi dublată sau va fi realizată cu garduri înierbate/arbuști fructiferi;

c) va fi transparentă și înierbată în interiorul parcelei.

(2) În situația construcțiilor enumerate la alin (1), împrejuririle și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, nuiele, pământ), păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejuririlor adiacente și al celor existente în zonă; Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru paramenti (de ex.: tencuieli și văruieli ale soclurilor de piatră).

ÎMPREJMUIREA SE VA REALIZA DIN:



METAL

CROMATICĂ
ÎMPREJMUIRE
METALICĂDUBLAT DE
GARD VIU

PLASĂ DE SĂRMĂ



NUIELE



PIATRĂ



CĂRĂMIDĂ



LEMN

PALETAR CULORI
ÎMPREJMUIRE:

(3) Pe gardurile din plasă metalică sau pe elementele metalice ale altor tipuri de gard se vor amplasa plante câțărătoare permanente.

(4) În cazul tuturor dimensiunilor de construcții, Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va putea depăși **2 m**

(5) În cazul tuturor dimensiunilor de construcții este interzisă realizarea de garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, polycarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor, respectiv garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate.

(6) În cazul tuturor dimensiunilor de construcții este permisă folosirea materialelor nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu

specificul local doar într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv.

(7) În cazul tuturor dimensiunilor de construcții este interzisă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local, ori a sârmei ghimpate.

(8) Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejuririle (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații

(9) Distrugerea împrejuririi imobilelor care au porți decorative este interzisă.

(10) Porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori stridente.

(11) Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu reprezentări grafice nepotrivite, precum și gardurile și porțile din fier forjat, beton, tablă, polycarbonat.

(12) Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de împrejurire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca zone de întâmpinare și servire pentru restaurante, cafenele, etc. dar fără ocuparea domeniului public decât în conformitate cu legislația specifică în vigoare.

(13) Împrejuririle se vor realiza cu acordul vecinului sau cu respectarea Codului Civil.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru parcele din **LFC1 POT maxim = 35%**

Pentru parcele din **LFC2 POT maxim = 25%**

(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 60% din suprafața locuinței deservite, cu excepția șurei care poate avea o suprafață construită mai mare decât casa de locuit.

LFC 1, LFC 2

(7) În cazul în care POT existent este mai mare decât POT maxim admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru parcele din **LFC1 CUT maxim = 0,7**

Pentru parcele din **LFC2 POT maxim = 0,5**

(2) În cazul în care CUT existent este mai mare decât CUT maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.

ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

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

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilita de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

(2) Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, avizate și aprobate conform legii.

(3) Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu care va conține și zona de protecție sanitară instituită. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

(4) În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

(5) Pentru construcțiile noi propuse cu amprentă la sol de **minim 400 mp**, realizate sub formă de volum compact sau monovolumetric, documentația pentru autorizare va include, în mod obligatoriu, studiul privind amplasarea și integrarea în cadrul construit și peisagistic, elaborat conform structurii prevăzute în Anexa 1 la prezentul Regulament.

(6) Autorizația de construire emisă pentru construcțiile din UID generatoare de praf va conține următoarele obligații:

- a) de a înceta orice activitate în perioadele de vânt puternic;
- b) curățarea zilnică a căilor de acces din vecinătatea șantierelor, cu îndepărtarea nisipului și a pământului, pentru prevenirea ridicării prafului;

c) stropirea drumurilor de acces în incinta șantierelor pentru evitarea ridicării prafului în timpul perioadei de decopertare și construcție;

d) echiparea mijloacelor de transport pentru materiale cu prelate pentru a evita împrăștierea particulelor cu ajutorul vântului.

(7) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zona UID va include următoarele obligații:

a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înainte de demararea lucrărilor de construcție în zonă.

b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private;

(8) Dimensionarea proiectelor industriale se va face ținând cont de gradul de reziliență al componentei hidrice din zonă.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) producție industrială și activități complementare – administrative (birouri, show-room, săli de conferință), de depozitare, de cercetare, sociale etc.

(2) servicii de tip industrial sau cvasi-industrial;

(3) construcții pentru depozite industriale;

(4) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi-industrial administrative, de depozitare, comerciale etc.

(5) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

(6) formare profesională; învățământ dual

(7) poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

(8) infrastructură auto, pietonală și velo, parcaje;

(9) spații verzi, perdele de protecție;

(10) rețele tehnico-edilitare;

(11) comerț en-gros, alimentație publică și servicii personale;

(12) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

(13) Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

(14) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Este permisă extinderea sau conversia activităților actuale cu condiția să nu agraveze situația poluării.

(2) Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- a) producție manufacturieră;
- b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

(3) Sunt permise doar în afara vetrei satului stațiile de întreținere și reparații auto, precum și stațiile de benzină, cu excepția celor care sunt admise sau admise cu condiționări în subzonele de locuire;

(4) În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

(5) În cazul conversiei funcționale se vor identifica și elimina sursele remanente de poluare sau contaminare a solului;

(6) Pentru determinarea distanțelor minime de protecție sanitară care trebuie păstrate față de unitățile care produc disconfort, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- b) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- c) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- d) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuire de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu.

(2) Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

(3) Activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

(4) Garaje în clădiri provizorii.

(5) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

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

(7) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Sunt construibile parcelele având suprafață minimă de **2000 mp** și front minim la stradă de **25 m**.

(2) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente, cu excepția situațiilor în care parcelele se află în vatra satului, caz în care comasarea lor este interzisă.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În zonele constituite, noua clădire va respecta aliniamentul străzii, respectiv al clădirilor cu care se învecinează.

(2) În zonele nou constituite, clădirea se va retrage de la aliniamentul străzii cu **30 m** astfel încât să nu conducă la deprecierea valorilor specifice spațiului urban sau rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

(3) De la regulile reglementate la alin (2) nu se poate deroga printr-o documentație de urbanism.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

(1) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

(2) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

(3) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5 m**;

(4) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **10 m**;

(5) Prin excepție de la alin (4), dacă parcela din zona **UID** se învecinează cu zone care au prevăzută o bandă de construibilitate, atunci clădirile se vor amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate.

(6) De la regulile reglementate la acest articol nu se poate deroga printr-o documentație de urbanism.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10 m**;

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte

norme tehnice specifice.

(4) De la regulile reglementate la alin (2) și (3) nu se poate deroga printr-o documentație de tip PUD.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, peste alte parcelă situată tot în zona industrială, sau în zona agricolă, sau în extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuințe.

(2) Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, accesul având o lățime minimă de **10 m**.

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare;

(4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

(5) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

(6) Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

(7) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(8) Modernizarea drumurilor publice și construirea de drumuri noi vor trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, pe parcelă, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

(2) În spațiul de retragere față de aliniament, **maxim 30%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,2 m**.

(3) Numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

1 loc de parcare / **25 mp** la o suprafață de activitate cuprinsă între **10 - 100 mp**;

1 loc parcare / **150 mp** la o suprafață de activitate cuprinsă între **100 - 1000 mp**;

1 loc parcare / **100 mp** la o suprafață de activitate mai mare de **1000 mp**.

(4) Este permisă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Este interzis ca spațiile de

staționare să se suprapună peste trotuarul existent sau prevăzut a fi realizat;

(5) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

(6) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10 m**;

(2) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

(3) Prin derogare de la alin. (1), înălțimea clădirilor va fi aceeași cu a clădirilor cu care se învecinează parcela în cauză, dacă există clădiri cu care se învecinează, mai înalte de **10 m**.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

(1) $RH_{max} = (P+M/E)$

(2) Soluția de Etaj este condiționată de elaborarea unei documentații de tip PUD.

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate și vor avea grijă să nu conducă la deprecierea valorilor specifice spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, sau să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

(2) Fațadele posterioare, laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

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

(4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

(5) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

(6) Clădiri destinate activităților terțiare: pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică..

(7) În cazul clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru rural.

(8) Sunt permise acoperirile cu pantă mică, de **minim 2 %**, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă o învelitoare tip terasă acoperită cu vegetație/acoperiș verde.

(9) Pentru clădirile noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**) sunt interzise acoperișurile de tip terasă utilizate în proporție mai mare de **60 %** din suprafața totală a acoperișului și dispuse la frontul stradal. În funcție de învelitoare, panta va fi de **minim 40 %** la cele ceramice (țiglă solzi, olane) sau lemnoase (șită sau șindrila), ținând cont de specificul local.

(10) La construcțiile noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**), de tip monovolum este permisă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de **40 %** din suprafață.

(11) Atât învelitoarea, cât și alte elemente constructive sau tehnologice vor avea culori naturale (nuanțe natur de brun-cărămiziu), fiind interzisă folosirea de culori stridente sau saturate.

(12) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, dimensiunile golurilor vor respecta logica procesului tehnologic de la interior.

(13) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare, de tip monovolum, care au funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior/exterior se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei.

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente, cu excepția cazului în care aceste rețele nu există și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială

(2) Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

(3) Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

(4) Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare.

(5) Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la **0 - 20 cm** de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat.

(6) Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal).

(7) Branșamentul/racordarea de la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial.

(8) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

(9) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

(10) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;

Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale

(11) Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(12) Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

(13) Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizate îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate.

(14) Acolo unde varianta de amplasare subterană nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, racordurile se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

(15) Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV; Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limitei de proprietate;

(16) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;

Salubritate

(17) Fiecare proprietate va fi prevăzută cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele;

(18) Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum **10 m** de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate;

(19) Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide;

(20) Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Realizarea rețelelor edilitare

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

(23) Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- a) Reducere a consumului de energie pentru răcire;
- b) Reducere a consumului de energie pentru încălzire – eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.);

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) În sensul prezentului regulament, spațiul verde reprezintă suprafața amenajată pe sol natural și ocupată de vegetație joasă, medie sau înaltă.

(2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa **minim 30%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **100 mp**; Se vor utiliza cu prioritate specii locale.

(4) Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip (de ex. pietriș, pavaj, alei) sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(5) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), dacă este cazul, **minim 50%** din suprafață va fi amenajată ca spațiu verde.

(6) În incintele care se învecinează cu zonele de locuit și/sau cu dotări social-culturale se vor realiza perdele de protecție de **minim 10 m** lățime, acestea fiind incluse în calculul spațiului verde minim obligatoriu.

(7) Parcelele limitrofe extravilanului vor avea plantații de aliniament sau perdele vegetale, acestea fiind incluse în calculul spațiului verde minim obligatoriu.

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

(9) Plantațiile prevăzute la alin. (6) și (7) pot fi comune și se pot suprapune

(10) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau fac imposibilă realizarea construcțiilor conforme cu prevederile prezentului regulament, în lipsa unor soluții tehnice rezonabile de conservare.

(11) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

(12) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor este de:

a) minim **5 m** între latura clădirii care are ferestre și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor;

b) minim **2 m** între latura clădirii cu pereți fără geamuri și arbori, respectiv **1,5 m** în cazul arbuștilor.

(13) În cazul construcțiilor noi cu gabarit mare (**peste 250 mp**) de tip monovolum, vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care este recomandat să fie prezentă și pe timpul iernii).

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

(2) Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente sau semi-opace și pot avea un soclu de **0,6 m** și vor fi dublate cu gard viu.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **1,5 m** . Împrejmuirile vor putea fi dublate, spre interior, la **2,5 m** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

(4) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maxim **2 m** înălțime și vor fi de tip semitransparent sau opac. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

(5) Porțile împrejmuirilor vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice; acestea se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(6) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat;

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

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **40%**

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **0,8**

ZF13 Zonă gospodărie comunală

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI FUNCȚIONALE

(1) Subzona de gospodărie comunală cuprinde cimitirele de pe teritoriul UAT Zau de Câmpie și funcțiunile aferente (capele, monumente funerare individuale, lăcașe de cult, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor) și alte terenuri cu funcțiune de gospodărie comunală. Conform Legii nr. 24/2007 privind administrarea spațiilor verzi din intravilan, cimitirul este un spațiu verde public de folosință specializată.

(2) Cimitirele aflate în administrarea Consiliul local Zau de Câmpie, în suprafață de 8,56 ha conform Planșei de Reglementări Urbanistice, Zonificare, sunt: 3 cimitire (sat Zau de Câmpie), 1 cimitir (sat Bărboși), 1 cimitir (sat Gaura Sângerului). Cimitirul din satul Tău este desființat.

Zona de gospodărie comunale este împărțită în două subzone, după cum urmează:

CG 1 – Subzona cimitirelor

CG2 – Subzona gospodărie comunală

CONDIȚIONĂRI GENERALE

CG1

(1) Pentru buna funcționare a cimitirelor se interzice densificarea acestora prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.

(2) Pe o suprafață de **minim 20%** din suprafața terenurilor rezervate pentru cimitire este obligatorie amenajarea de perdele de protecție.

(3) Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după **30 de ani** de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

(4) Pentru determinarea distanțelor minime de protecție sanitară care trebuie păstrate față de unitățile care produc disconfort, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

a) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;

(5) În incintele cimitirelor existente care se învecinează cu zonele de locuit și cu dotări social – culturale este obligatorie realizarea de perdele de protecție de **minim 10 m** lățime.

(6) Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (1) lit. i din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construire pentru extinderea cimitirelor în funcțiune în zone prevăzute cu funcțiunea de cimitir în

documentația de urbanism, executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejurimilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică în cimitir.

(7) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

CG2

(8) Pentru determinarea distanțelor minime de protecție sanitară care trebuie păstrate față de unitățile care produc disconfort, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

CG1, CG2

(9) Activitățile generatoare de praf din CG1 și CG2 vor înceta în mod obligatoriu în perioadele de vânt puternic.

(10) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zonele CG1 și CG2 va include următoarele obligații:

a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înainte de demararea lucrărilor de construcție în zonă.

b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private;

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

CG1, CG2

(11) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

(12) Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă folosirea luminii calde, apropiată de cea naturală (3 000 K). Iluminarea nu se va realiza în mai multe culori.

(13) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

CG1

- a) cimitire;
- b) construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare), respectiv lucrări de reparații la acestea;
- c) circulații carosabile și pietonale;
- d) parcaje;
- e) plantații;
- f) pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- g) platforme de compostare a materialelor vegetale;

CG2

Structură funcțională dedicată activităților de gestiune a deșeurilor, depozitare, sortare, neutralizare deșeurilor.

Plantații, rezultat al implementării unui program de reconstrucție ecologică a zonei.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CG1

- (1) Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar.
- (2) Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- (3) În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de **minim 2 m.**
- (4) Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după **30 de ani** de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

CG2

Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei: funcțiuni administrative, comerciale, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite. Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

CG1, CG2

- (1) Orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.2 și Art.3

(2) Se interzic lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

CG1

(3) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;

(4) Este interzisă depozitarea în cimitir a oricăror materiale de construcție, stingerea varului, cioplirea pietrelor, a lemnului, prepararea betonului, precum și efectuarea oricăror lucrări pregătitoare.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CG1

Fără obiect

CG2

Se păstrează parcelarul existent.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CG1

(1) Mormintele vor fi retrase cu **3 m** față de gardul cimitirului (aliniament).

CG2

(2) Aliniamentul existent se va conserva, excepție făcând situațiile în care prezentul P.U.G. prevede mutarea aliniamentului.

(3) Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

(4) 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, retragera se va realiza față de ambele aliniamente.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

CG1

(1) Mormintele se retrag cu **3 m** față de ambele limite laterale, precum și față de limita posterioară a parcelei. Perimetral, zona de **3 m** față de împrejurimi se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru înhumări.

(2) În situația în care cimitirul se învecinează cu o zonă de locuit și/sau cu dotări social-culturale, este obligatorie retragera față de această zonă cu **minim 10 m**, pe această retragere

urmând a fi realizate perdele de protecție. Prevederea se aplică doar în cazul zonelor de locuit sau cu dotări social-culturale preexistente cimitirului.

CG2

(3) Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la coamă sau la atic în punctul maxim, dar nu mai mică de 6 m.

(4) Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la coamă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 6 m.

(5) Este interzisă alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CG1

Fără obiect

CG2

(1) Distanța minimă între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cel mai înalt punct al coamei/aticului, dar nu mai puțin de 6 m.

(2) Distanța dintre clădiri prevăzută la alin. (1) se poate reduce la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

CG1

(1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

(2) În cazul cimitirelor se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de **maxim 10 %** din suprafața totală;

(3) Accesele existente se conservă și vor fi amenajate pentru a corespunde cerințelor de accesibilitate specifice persoanelor cu dizabilități.

(4) Suprafețele de circulație (drumuri și aleile) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, a asfaltului și a pavelelor din beton, a trotuarurilor cu borduri; Drenul căilor de circulație va fi realizat cu rigole deschise, înierbate.

CG2

(5) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(6) Se vor prevedea, ca regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

(7) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

CG1, CG2

- (8) Accesele noi vor fi stabilite printr-o documentație de urbanism;
- (9) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;
- (10) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

ART. 10 STAȚIONAREA VEHICULELOR

CG1

- (1) Accesul în incinta cimitirelor a autovehiculelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și exploatare.
- (2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. Acestea se vor realiza din pietriș compactat (criblură spartă), vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele.
- (3) Este interzisă asfaltarea parcărilor sau realizarea lor din pavele de beton.
- (4) Se vor prevedea **minim 10 parcaje / cimitir**; Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare, minimul fiind de minim cinci **5 locuri de parcare auto** și **5 locuri de parcare pentru biciclete** și se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate.

CG2

- (5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu prevederile legale în vigoare. 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.
- (6) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
- (7) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

CG1, CG2

- (8) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.
- (9) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- (10) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de **2,5 x 5 m** iar a unui loc de parcare pentru biciclete de **0,5 x 2 m**.
- (11) Zonele de parcare cu mai mult de **3 locuri** de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la **3 locuri** de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ART. 11 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

CG1

- (1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coamă în punctul cel mai înalt, nu va depăși **4 m**; Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult).

(2) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la **1 m** inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției.

(3) Sunt admise variații de până la **2 m** inclusiv pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

CG2

(4) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coamă în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5 m**

CG1, CG2

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

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

CG1

(1) Regimul de înălțime maxim admis $R_{hmax} = \text{Demisol} + \text{Parter (D + P)}$ sau $\text{Subsol} + \text{Parter (S + P)}$

CG2

(2) Regimul de înălțime maxim admis $R_{hmax} = \text{Parter} + \text{Mansardă (P + M)}$

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CG1, CG2

(1) Autorizarea executării construcțiilor/echipamentelor/instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; În cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului spațiului urban, valoarea peisajului, deteriorarea relieful și vegetației, intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică, având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul; Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

(4) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; În cazul cimitirelor, se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice.

(5) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.

CG1

(6) Aleile vor fi pietruite și/sau înierbate.

ART. 14 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CG1, CG2

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(2) Prin excepție de la alin (1), în acele situații în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

(3) Energie electrică. Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane

(4) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor, fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

CG1

(5) În cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă.

(6) Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor dotat cu pubele, respectiv cu platformă de colectare a materialelor vegetale, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, mediu, la o distanță de minim 50,0 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

CG2

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

(8) Fiecare unitate va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CG1

(1) Pentru plantarea cimitirelor se va utiliza vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

(2) Perimetral, zona de **2 m** față de împrejurime se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru înhumări.

(3) În situația în care cimitirul se învecinează cu o zonă de locuit și/sau cu dotări social-culturale, este obligatorie realizarea de perdele de protecție de minim **10 m** lățime.

(4) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

(5) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

(6) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

(7) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de **minim 5 %** din suprafața totală.

(8) Este obligatorie ocrotirea tuturor arborilor de talie mare aflați în incinta cimitirelor, iar tăierea acestor arbori se va face numai în cazuri excepționale în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

(9) Este interzisă distrugerea sau degradarea în orice mod a arborilor ornamentali, respectiv plantarea fără aprobare a arborilor, arbuștilor și tufelor pe morminte și împrejurul lor.

(10) Parcela a cărei limită posterioară se învecinează cu extravilanul va fi plantată cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei.

(11) Latura parcelei care se învecinează cu un drum de importanță județeană, comună, locală va fi obligatoriu plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim un pom la **10 m** liniari.

CG2

(12) Pentru plantarea subzonei de gospodărie comună se va utiliza vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene; Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

(13) Perimetral, zona de **6 m** față de împrejmuire se consideră zonă verde și va fi încadrată urbanistic în subzona SV2 a perdelelor de protecție de pe malurile cursurilor de apă, față de rețele magistrale de transport tehnico-edilitare și de circulație, precum și din jurul unor obiective de gospodărie comună.

(14) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

(15) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

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

(17) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **6 locuri** de parcare.

(18) Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

(19) Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea se va retrage față de axul drumului conform profilului stradal reglementat.

(2) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Este interzisă împrejmuirea mormintelor cu gard sau sârmă ghimpată.

(3) Cimitirul va fi împrejmuit cu gard, transparent, având înălțimi de maxim **1,5 m**. Între morminte și gardul cimitirului (aliniament) se va asigura o zonă liberă de **2 m**.

(4) Înălțimea împrejmuirii spre stradă nu va depăși **1,5 m**. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.);

(5) Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil; Împrejurirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

CG2

(6) Împrejuririle spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

(7) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de **3 m** . Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

(8) Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum **3 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

(9) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CG1

(1) Suprafața totală va fi de **7,5 - 10 mp** / loc de veci, din care **10 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

(2) POT maxim = **10%** - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

CG2

(3) POT maxim **55%/-60%**

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim **0,15** sau conform normelor tehnice specifice

CG2

CUT maxim conform normelor tehnice specifice

ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Zona spațiilor verzi, sport și agrement se compune din următoarele subzone:

SV1 Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

SV2 Subzona perdele de protecție de pe malurile cursurilor de apă, față de rețele magistrale de transport tehnico-edilitare și de circulație sau feroviare

SV3 Subzona spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive, teren de sport etc.

Zona SV1 cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, precum parcuri, grădini, scuaruri sau fâșii plantate.

Zona SV2 este constituită în culoare, de-a lungul cursurilor de apă care străbat localitățile din UAT Zau de Câmpie și care se poate coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității pietonale, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de sat fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

De asemenea, subzona SV2 mai cuprinde și spațiile verzi cu rol de protecție față de rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, respectiv față de căile ferate și rutiere.

Subzona SV3 cuprinde spații verzi de folosință publică utilizate pentru agrement, precum terenuri de sport, baze sportive.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

SV1, SV2, SV3

(1) Spațiile verzi din intravilanul UAT Zau de Câmpie sunt protejate prin lege, fiind interzisă diminuarea suprafeței acestora, sau schimbarea destinației spațiilor verzi încadrate ca atare în documentații de urbanism.

(2) Schimbarea destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de UTR nu este posibilă prin documentații de urbanism, această reglementare având caracter definitiv.

(3) Studiile de specialitate care privesc amenajarea plantațiilor în spațiul public trebuie să fie realizate de persoane cu studii de licență în specializarea arhitectură peisajeră sau peisagistică.

SV1, SV3

(4) Orice intervenție de tipul modificare, desființare, extinderi de clădiri existente sau construirea unei clădiri noi pe suprafața spațiului verde, se va face doar în urma elaborării unui PUZ al cărui teritoriu de studiu va fi zona verde marcată de UTR în totalitate, iar tema de proiectare va fi avizată în prealabil de Instituția Arhitectului Șef.

(5) Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate aflate pe spațiile verzi.

(6) Autorizația de construire pentru orice investiție realizată în zonele SV1 și SV3 va include următoarele obligații:

a) asigurarea spațiilor adecvate de depozitare a materialelor și deșeurilor înaintea demarării lucrărilor de construcție în zonă.

b) realizarea unui management adecvat al deșeurilor de construcție, care să includă utilizarea spațiilor de depozitare temporară conform reglementărilor în vigoare, eliminarea/valorificarea deșeurilor prin firme specializate și autorizate și evitarea stocării pe termen lung a deșeurilor de construcție pe amplasament.

c) impunerea adoptării unor tehnici de amenajare peisageră a construcțiilor antropice în zone cu naturalitate ridicată care să conducă la diminuarea impactului asupra peisajului (tehnici de screening” peisager);

d) adoptarea unor soluții alternative în vederea obținerii energiei termice și electrice necesare. sprijinirea în continuare a creșterii eficienței energetice a clădirilor publice și private;

SV2

(7) Asupra terenurilor din subzona perdelelor de protecție pe malurile cursurilor de apă operează interdicțiile de construire prevăzute de Legea apelor nr. 107/1996 și care au ca scop păstrarea integrală a zonei inundabilă a albiei majore, respectiv a zonei de protecției a cursului apei.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

SV1, SV2, SV3

(8) Orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra în mod obligatoriu sistemul de piste de bicicletă, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de localitate. Deplasarea pietonală și cu bicicleta va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

(9) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

SV1

(1) Sunt admise spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

(2) plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, garduri pentru biodiversitate, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat;

(3) locuri de odihnă / joacă pentru copii;

(4) spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică, cu aria desfășurată construită de **maxim 120 mp** (cafeterie, cafenea, bufet etc) ca și construcții temporare pe structuri ușoare;

(5) circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje.

(6) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;

SV2

(7) Spații verzi cu plantații înalte, medii sau joase, pentru protecția cursurilor de apă amplasate pe toată zona de protecție a cursului apelor instituită conform legii;

(8) Spații verzi în interiorul culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră sau feroviară) instituite conform legii;

SV3

(9) Spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive, zone de petrecere a timpului liber (picnic), baza de agrement de echitație, terenuri de sport etc;

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SV1

(1) Construcții cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane), activități sportive și alimentație publică;

(2) Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare – vestiare, gradene, etc.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

SV2

(6) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

(7) 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.

(8) Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo care vor avea în soluția tehnică praguri, tuneluri sau bariere pentru protecția amfibienilor.

(9) Mobilier urban;

(10) Lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejurări, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;

(11) Perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale;

SV3

(12) Construcții cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane), activități sportive și alimentație publică;

(13) 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.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

SV1, SV2, SV3

(1) Este interzisă orice schimbare a funcțiunii spațiilor verzi publice și specializate;

(2) Este interzisă diminuarea suprafețelor plantate;

(3) Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației;

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

SV2

(5) Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor;

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

SV1

(1) Spațiul verde de tip parc va avea o suprafață minimă de **1 ha**.

(2) Spațiul verde de tip scuar va avea o suprafață maximă de **1 ha**.

SV1, SV2, SV3

(3) Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SV1, SV3

Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

SV1, SV3

Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2 - fără obiect

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SV1, SV3

(1) Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV2

(2) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

(3) Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiasi rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

a) categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de **15 m**, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de **20 m**;

b) categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de **10 m**, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de **15 m**.

(4) Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

(5) Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

a) pentru plantații de pomi într-un șir minimum **1 m**;

b) pentru plantații de arbuști minimum **0,75 m - 1 m**;

c) pentru gazon și flori minimum **0,75 m - 1 m**.

(6) Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile **1 m x 1 m**, sau circular, cu diametrul de **1 m**, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

(7) Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum **1 m**.

(8) Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

SV1, SV3:

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

(2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- a) alei carosabile de decongestionare de **minim 7 m** lățime;
- b) alei carosabile de circulație curentă de **minim 3,5 m** lățime;
- c) alei carosabile de serviciu de **minim 6 m** lățime;

(3) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

(4) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(5) Aleile pietonale și piste de bicicletă vor fi construite ca stratificare permeabilă.

(6) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc)

SV2

(7) Se vor asigura direct sau prin servitute accesuri carosabile și pietonale la cursul apei, pentru lucrări de amenajare / salubritate, sau pentru situații de urgență. Accesurile carosabile vor avea o lățime de **minim 3,5 m**, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;

(8) În cazul eventualelor trasee de bicicletă propuse, acestea vor urma cursul natural sau artificial existent al cursurilor de apă.

(9) Aleile pietonale și traseele de bicicletă vor fi construite folosind soluții tehnice de praguri, tuneluri sau bariere pentru protecția amfibienilor.

(10) Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil).

SV1, SV2, SV3

(11) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

SV1, SV3

(1) Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

(2) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, **minim câte 1 loc** de parcare pentru **30 de persoane** și un număr de **1-3 locuri** de parcare pentru autocare;

(3) În cazul echipamentelor și instalațiilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare care necesită o mentenanță periodică zilnică/săptămânală acestea vor fi prevăzute cu loc de parcare sau se va indica un loc de parcare public care să deservească zona, situat la **maxim 300 m**, în exteriorul zonei.

SV2 - fără obiect

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

SV1 Hmax = cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși **8 m**.

SV2 - fără obiect

SV3 Hmax = cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși **11 m**

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

SV1 RHmax = **P (parter)**.

SV2 - fără obiect

SV3 RHmax = **P +1 (parter+etaj)**

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SV1, SV3

(1) 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.

(2) Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Clădirile vor avea caracter provizoriu și vor fi realizate ca și construcții ușoare pe structură din lemn sau metal.

(3) Nu se admite realizarea de platforme betonate pentru amplasarea construcțiilor provizorii.

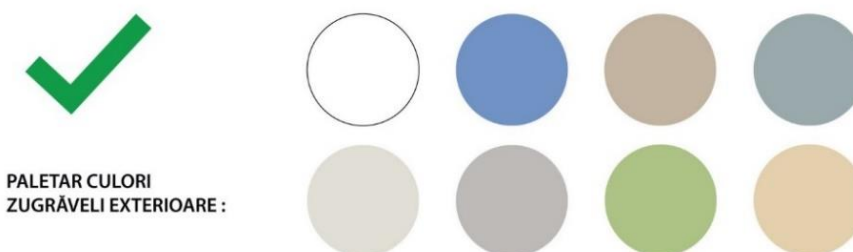
(4) Volumetria va fi specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

(5) Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza din materiale naturale precum lemnul, piatra și vor fi realizate folosind tehnici tradiționale. În

alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox), alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

(6) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim **0,6 m** în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei; Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici, conform paletei de mai jos.

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



SV2 - fără obiect

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SV1, SV3

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

(2) Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

(3) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.

(4) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(5) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.

(7) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

(8) Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.

(9) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică și se vor monta cișmele.

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

SV2

Fără obiect

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SV1, SV3

(1) Se conservă, ca regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

(2) 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 unei documentații tehnice de specialitate. Pentru subzona SV1, suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural va ocupa **minim 90%** din suprafața totală și va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), iar pentru subzona SV3 suprafața spațiilor verzi propriu-zise va ocupa **minim 70%**. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

(3) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția cazului în care neînălăturarea acestora reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

(4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Se va utiliza vegetația specifică locală; Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

SV2

(5) Îndepărtarea vegetației ierboase, arbustive sau arboricole de pe malurile cursurilor de apă este strict interzisă, cu excepția cazului în care neînălăturarea acestora reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

(6) În zonele în care arborii lipsesc se vor planta arbori cu funcțiunea de perdele de protecție. Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală; Se vor planta specii arboricole absorbante, dar în mod obligatoriu autohtone.

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

SV1, SV3:

(1) Împrejmuirea spațiului verde nu este obligatorie; În cazul în care spațiul verde va fi împrejmuit, împrejuririle vor fi de tip gard din materiale naturale (gard viu, nuiele, piatră, lemn), fără soclu și vor avea maxim **1,2 m** înălțime;

(2) Prin excepție de la alin. (1), scuarurile nu vor avea împrejmuire;

(3) Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip gard viu sau structuri înverzite, de tip opac, cu înălțimea maximă de **2 m**.

SV2

(4) Împrejuririle sunt permise, după caz, în funcție de soluțiile tehnice de protecție a amfibienilor

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SV1 - POT maxim = 10 %;

SV2 - fără obiect

SV3 -POT maxim = 30%

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SV1 - CUT maxim = 0,10

SV2 - fără obiect

SV3 - CUT maxim = 0,3

ZF15 Zonă cu destinație specială

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA SUBZONEI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul UAT Zau de Câmpie funcționează un post de poliție încadrat în UTR -Zona cu destinație specială.

În zona obiectivelor cu caracter militar se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General pentru realizarea obiectivelor de investiție și dezvoltare pentru lista din Anexa 1 HG 119/2015.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

(2) Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, respectiv Ordinul comun al MLPAT, MI, MapN, SRI nr. 3422/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor se vor aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

(3) Aprobarea documentațiilor de urbanism și eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu prevederile avizelor ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

SERVITUȚI

Nu este cazul

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu este cazul (zonele speciale nu sunt spații publice).

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Activități cu caracter special/militar specifice fiecărei instituții.
- (2) lucrări de construire / desființare a clădirilor existente;
- (3) lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- (4) lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri;
- (5) amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special și ale prezentului Regulament.

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

(3) Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

a) de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;

b) de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI).

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 22/2/21.02.2018

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la ART. 2 ȘI ART. 3.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se conservă aliniamentul existent.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Fără reglementări

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul adăugării de noi clădiri, 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**.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Se conservă accesele și circulațiile existente.

(2) Accesele carosabile noi se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulatie publice;

(3) Accesul la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora – dupa caz;

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR

Nu se admite oprirea / stationarea autovehiculelor pe arterele de circulatie / trotuarele ce marginesc zona speciala, cu exceptia autovehiculelor proprii institutiilor militare si a echipajelor de interventie.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Hmax - **5 m**, sau, după caz, conform reglementărilor specifice.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

Hmax – **P** sau, după caz, conform reglementărilor specifice.

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) 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.

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

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform reglementărilor specifice.

ART. 15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform reglementărilor specifice.

ART. 16. ÎMPREJMUIRI

(1) Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejurimi opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

(2) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(3) Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(4) Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face cu suportarea cheltuielilor ocazionale;

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

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim conform normelor specifice

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT conform normelor specifice

ZRS01 Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează 2 situri Natura 2000: ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” și situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie”. Situl Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” în suprafață de 186,14 ha suprapuși pe teritoriul comunei, care înseamnă 15% din suprafața totală a sitului și o suprapunere de aproximativ 4% din suprafața UAT, în timp ce situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” în suprafață totală de 9,04 Ha și care se suprapune pe o suprafață de aproximativ 1% din teritoriul comunei.

Aceste 2 arii naturale protejate sunt incluse în rețeaua Natura 2000 din anul 2007 (prin Hotărârea Guvernului nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică, ca parte integrantă a rețelei ecologice Natura 2000 în România), respectiv din 2011 (prin Ordinul Ministerului Mediului nr. 2 387/2011).

Situl Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” a fost desemnat pentru protecția a 14 specii de păsări. La data elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism, situl nu avea plan de management aprobat.

Situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” este o arie naturală protejată desemnată conform Directivei Habitats (92/43/EEC) și are ca principal scop protejarea pajiștilor stepice subpanonice și a tufărișurilor subcontinentale peripanonice — 2 habitate caracteristice zonei de câmpie transilvăneană. De asemenea, situl mai protejează și următoarele 4 Specii prioritare: *Crambe tataria*, *Iris aphylla subsp. hungarica*, *Iris humilis subsp. arenaria*, *Pontechium maculatum subsp. Maculatum*.

Situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” include și perimetrul sitului de importanță națională RONPA0644 „Rezervația de Bujori Zau de Câmpie”. Rezervația naturală "Zau de Campie" a fost desemnată pentru protejarea numeroaselor exemplare de bujor de stepă (*Paeonia tenuifolia*), specie aflată aici în singura localitate din interiorul arcului carpatic. Bujorul de stepă (*Paeonia tenuifolia*) este o specie amenințată la nivel european. Prin urmare, regelementările din prezenta zonă de reglementare suplimentară de detaliu se vor aplica și față de situl de importanță națională RONPA0644 „Rezervația de Bujori Zau de Câmpie”.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Până la aprobarea Planului de Management și a Regulamentului Sitului Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni”, respectiv a Planului de Management și a Regulamentului sitului Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” sunt obligatorii prevederile prezentului Regulament de urbanism, iar ulterior aprobării Planului de Management și a Regulamentului, vor prevala condiționările impuse de aceste documente în ceea ce privește activitățile care se pot desfășura pe suprafața siturilor și în vecinătăți.

(2) Emiterea certificatelor de urbanism, a avizelor și a autorizațiilor de construire pentru obiective amplasate în interiorul sau în vecinătatea Siturilor Natura 2000 se va realiza numai cu respectarea prevederilor OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate și cu obținerea

prealabilă a punctului de vedere/avizului administratorului ariei naturale protejate.

(3) Pentru orice plan urbanistic zonal (PUZ), plan urbanistic de detaliu (PUD) sau proiect rezultat din implementarea PUG, care poate avea impact asupra siturilor Natura 2000, sau a rezervatiilor, se va parcurge procedura de evaluare adecvata, conform legislatiei in vigoare.

(4) În cadrul lucrarilor de modernizare a infrastructurii rutiere (inclusiv drumuri agricole si forestiere), se vor implementa solutii tehnice pentru asigurarea migratiei speciilor de amfibieni (podete, pasaje, plase de ghidare, limitatoare de viteza, semnalizare specifica).

(5) În cazul pavării drumurilor noroioase sau al altor intervenții similare, se vor institui măsuri compensatorii, respectiv crearea de habitate alternative pentru speciile de amfibieni.

(6) Este interzisă autorizarea defrișărilor care afectează habitatele forestiere de interes comunitar, fiind obligatorie respectarea principiilor de gospodărire durabilă a pădurilor si menținerea arborilor maturi cu valoare ecologică.

(7) În cazul apariției unor calamități naturale (furtuni, inundații, alunecări de teren etc.), intervențiile pentru înlăturarea efectelor acestora se vor realiza numai după notificarea administratorului ariei naturale protejate iar intervențiile pentru înlăturarea efectelor acestora se vor realiza cu respectarea legislației în vigoare.

(8) Orice modificare ulterioară a PUG sau a reglementărilor urbanistice aferente, care poate genera impact asupra siturilor Natura 2000, va necesita reluarea procedurilor de evaluare de mediu și obținerea unui nou aviz din partea autorităților competente.

(9) Orice investiție, lucrare, schimbare de folosință a terenului sau activitate desfășurată în interiorul sau în vecinătatea siturilor Natura 2000 se va realiza numai cu respectarea obiectivelor de conservare și fără afectarea integrității ariei naturale protejate ori a stării de conservare favorabile a habitatelor și speciilor pentru care situl a fost desemnat.

(10) Pentru speciile de plante si animale sălbatice terestre, acvatice si subterane, prevăzute în anexele nr. 4A si 4B, cu excepția speciilor de păsări, si care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, sunt interzise:

a) orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;

b) perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;

c) deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;

d) deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă;

e) recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;

f) deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Utilizările admise pentru situl Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” sunt următoarele:

- a) activități de monitorizare a speciilor de păsări protejate;
- b) monitorizarea stării ecologice a corpurilor de apă;

(2) Utilizările admise pentru situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” sunt următoarele:

- a) utilizări care mențin starea de conservare a speciilor pentru care a fost desemnat situl;

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Utilizările admise cu condiționări pentru situl Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” sunt următoarele:

- a) circulația de agrement sau sportivă pe râu, doar cu mijloace de transport cu vâsle și în baza avizului Administratorului sitului Natura 2000;
- b) pescuit de agrement pe lacul Zau de Câmpie numai în afara zonelor de protecție și refacere biologică a resurselor acvatice vii desemnate prin ordinele de ministru anuale;
- c) populare cu pești a habitatelor acvatice din sit, și a celor conectate direct cu habitatele acvatice din sit, numai cu specii de pești autohtone specifice pentru zona de ihtiofaună, pe cât posibil cu material genetic local.
- d) lucrări de management al apelor realizate astfel încât barierele transversale în calea deplasării peștilor să nu fie mai mari de 18 cm înălțime.
- e) traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc. doar cu avizul administratorului sitului;
- f) turnuri de observare ornitologică construite din materiale potrivite, cu avizul administratorului sitului.
- g) lucrări de stabilizare a malurilor realizate folosind tehnici și materiale care să asigure menținerea permeabilității și rugozității malurilor și care să permită dezvoltarea vegetației ierboase.

(2) Utilizările admise cu condiționări pentru situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” sunt următoarele:

- a) Pășunat realizat cu o încărcare de maxim 1 UVM/1ha în terenurile sitului care nu se suprapun peste situl de importanță națională RONPA0644 „Rezervația de Bujori Zau de Câmpie”.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Utilizările interzise pentru situl Natura 2000 ROSPA0050 Iazurile Miheșu de Câmpie – Tăureni” sunt următoarele:

- a) defrișarea, tăierea, incendierea vegetației erbacee de pe malurile lacului;
- b) interdicție de a îndepărta vegetația lemnoasă (copaci și arbuști) de pe maluri, inclusiv pe cea uscată;
- c) intervenții structurale asupra malurilor;
- e) depozitarea deșeurilor;
- f) deversări de orice fel provenite de pe suprafețele prevăzute ca extinderi ale PUG Zau de Câmpie în lacul Zau;
- g) autorizarea de construcții noi, inclusiv imprejmuiri, la o distanță mai mică de **20 m** față de luciul de apă al iazurilor.
- h) amplasarea /orientarea de reflectoare către luciul apei, pentru evitarea deranjării avifaunei;

i) practicarea de sporturi acvatice, utilizarea bărcilor în scop recreativ/turistic, sau a oricăror evenimente generatoare de zgomot, care pot perturba fauna acvatică;

j) activitățile care pot cauza perturbarea speciilor cuibăritoare din zonă.

(2) Utilizările interzise pentru situl Natura 2000 ROSCI0408 „Zau de Câmpie” sunt următoarele:

a) Pășunat pe suprafața sitului de importanță națională RONPA0644 „Rezervația de Bujori Zau de Câmpie;

(3) În toate ariile naturale protejate de pe teritoriul UAT Zau de Câmpie sunt interzise activitățile care pot conduce la degradarea habitatelor naturale, deranjarea speciilor de floră și faună sălbatică, eroziunea solului, distrugerea vegetației, poluarea fonică sau afectarea stării de conservare a ariei naturale protejate.

(4) În toate ariile naturale protejate de pe teritoriul UAT Zau de Câmpie se interzice realizarea de construcții, platforme, parcuri, drumuri noi sau extinderi ale infrastructurii în zonele cu habitate naturale ori în zonele de reproducere, hrănire sau migrație ale speciilor protejate, cu excepția lucrărilor de utilitate publică demonstrate ca fiind de interes public major și autorizate conform legislației de mediu.

ART. 5 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS05 Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice din UAT Zau de Câmpie include acele perimetre marcate ca atare pe Planșele de Reglementări Urbanistice, Zonificare aferente PUG. În interiorul acestor zone de protecție vor fi respectate acele reglementări mai restrictive menite să asigure conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

În UAT Zau de Câmpie se regăsesc următoarele monumente istorice și situri arheologice, cu zonele lor de protecție aferentă:

Monumente istorice. Pe teritoriul comunei sunt clasate în LMI 4 monumente de arhitectură , respectiv un sit arheologic.

1. Ansamblul castelului Ugron – sat Zau de Câmpie (cod LMI-MS-II-m-A-16073)
2. Castelul Ugron (cod LMI-MS-II-m-A-16073.01)
3. Parc dendrologic (cod LMI-MS-II-m-A-16073.02)
4. Casă (cod LMI-MS-II-m-A-16074)
5. Așezarea de la Zau de Câmpie (cod LMI MS-I-s-B-15449)

Situri. Singurul sit clasat oficial este MS-I-s-B-15449 – Situl arheologic de la Zau de Câmpie, punctul „Între pâraie” (Cod RAN 120389.01), menționat și mai sus, la punctul 5. Celelalte puncte de patrimoniu arheologic pentru care PUG delimitează situri și zone de protecție aferente sunt:

1. Cod RAN 120389.02 – „La bufet”: așezare eneolitică descoperită în curtea unui localnic din centrul comunei, aparținând culturii Cluj-Cheile Turzii.

2. Cod RAN 120389.03 – „La Grădiniță”: așezare și necropolă cu resturi materiale aparținând culturilor Precucuteni, Petrești și Iclod. Este situată în curtea grădiniței, la circa 40 m de șoseaua Luduș–Band.

3. Cod RAN 120389.04 – „La criptă”: așezare neolitică reperată spre Bărboși, în apropierea unui tumul arhaic și a unor case moderne.

4. Cod RAN 120389.05 – „Bârsana”: așezare neolitică descoperită pe o pantă deluroasă, la marginea satului, cu material ceramic și urme de locuire atribuite culturii Turdaș.

5. Cod RAN 120389.06 – „Emil Pop și Remus Munteanu”: sit multiperiodic, aflat în vatra satului, unde s-au descoperit fragmente ceramice din epoci diferite.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

I. Zona de protecție a monumentelor istorice

(1) Prin prezentul Regulament se delimitează și instituie zona de protecție a monumentelor

istorice aflate în UAT Zau de Câmpie, conform reperelor topografice prevăzute în Planșa de Reglementări Urbanistice, Zonificare aferentă fiecărei localități aparținătoare.

(2) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice se realizează doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii pentru monumentele clasa A sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii pentru monumentele clasa B.

(3) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și vor urmări:

- a) conservarea coerenței ansamblului arhitectural;
- b) restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros;

(4) Prin excepție de la alin (2) pentru construcțiile existente situate în zone de protecție ale monumentelor istorice, care nu sunt monumente istorice și nu sunt stabilite ca având valoare arhitecturală sau istorică deosebită prin prezenta documentație de urbanism, se pot executa fără autorizație de construire, în condițiile art. 11 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, următoarele categorii de lucrări:

a) lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și nu constituie extinderi, demolări sau modificări structurale;

b) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare, cu condiția păstrării materialului, culorii și texturii;

c) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin intervenții succesive;

d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu păstrarea materialului, formei și dimensiunilor golurilor;

e) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară;

f) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;

g) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, cu păstrarea formei, dimensiunilor și materialelor;

h) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori, terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, fără modificarea formei și materialelor;

i) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare;

j) lucrări de intervenție necesare pentru implementarea măsurilor prevăzute de legislația privind prevenirea și stingerea incendiilor.

(5) Lucrările prevăzute la alin. (4) nu sunt supuse procedurii de autorizare și nu necesită notificare sau acord scris din partea Ministerului Culturii, cu excepția situațiilor în care alte reglementări legale sau documentații de urbanism aprobate prevăd în mod expres contrariul.

(6) Pentru monumentele istorice clasate, se pot executa fără autorizație de construire, în condițiile art. 11 din Legea nr. 50/1991, exclusiv lucrări de întreținere și reparații care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, după cum urmează:

a) lucrări de întreținere curentă și reparații la finisaje interioare;

b) reparații minore la finisaje exterioare, cu păstrarea materialelor, culorilor, texturilor și detaliilor originale;

- c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;
- d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu păstrarea formei, dimensiunilor, materialelor și profilaturii originale;
- e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și coșuri de fum, cu păstrarea formei, dimensiunilor și materialelor;
- f) reparații la acoperișuri și învelitori, fără modificarea formei, pantei, materialelor și detaliilor constructive;
- g) reparații la instalațiile interioare;
- h) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare, care nu afectează concepția spațială istorică;
- i) lucrări necesare pentru implementarea măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor.

(7) Lucrările prevăzute la alin. (6) se pot executa numai cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și în baza acordului scris emis de acesta, conform procedurii stabilite prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 3037/2020.

(8) Acordul scris se emite în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării notificării; în lipsa unui răspuns în acest termen, se consideră acord tacit, în condițiile legii.

(9) Pentru intervențiile permise fără Autorizație de Construire la clădirile având valoare arhitecturală și/sau istorică deosebită, situate în zone de protecție, se aplică reglementările enunțate la Prevederi generale de la UTRul de locuire (LFC).

(10) Intervențiile la monumentele istorice se vor realiza pe baza unui studiu care acoperă întreaga parcelă, în înțeles urban, respectiv se vor realiza pe baza unui proiect întocmit de specialiști / experți atestați și avizat de către organele abilitate;

(11) Se pot interzice anumite intervenții parțiale (extinderi, mansardări, modificări izolate, reabilitări punctuale – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuieli și zugrăviri parțiale etc.).

(12) Terenurile incluse în fondul forestier, situate în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Castelului Ugron, sunt supuse unui regim special de protecție culturală și peisagistică.

(13) Lucrările silvice care pot afecta structura, compoziția, stabilitatea, aspectul vizual sau relația peisagistică dintre fondul forestier și monumentul istoric se realizează numai pe baza unui studiu specific, elaborat de un peisagist atestat de Ministerul Culturii.

(14) Studiul prevăzut la alin. (13) se elaborează anterior realizării lucrărilor și se anexează documentațiilor tehnice aferente intervențiilor silvice, constituind condiție obligatorie pentru emiterea actelor de avizare și autorizare, potrivit legii.

(15) În zona de protecție a monumentului istoric, lucrările silvice se realizează cu respectarea prevederilor prezentului regulament, complementar reglementărilor silvice în vigoare.

(16) Amenajamentele silvice elaborate, revizuite sau reactualizate după intrarea în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General au obligația de a prelua și integra condițiile privind intervențiile asupra fondului forestier stabilite prin prezentul regulament pentru zona de protecție a monumentului istoric.

(17) În cazul unor construcții sau lucrări care, prin destinație sau amploare, pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

(18) Organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate parțial sau în totalitate în zona de protecție a monumentelor istorice se va realiza în coordonare cu Comisia Zonală a Monumentelor Istorice competentă teritorial; Comisia va fi în mod obligatoriu consultată încă din faza stabilirii temei de program.

II. Situri arheologice reperate (SA) și zona de lor de protecție.

(19) Prin prezentul Regulament se delimitează și instituie siturile arheologice și zonele lor de protecție (terenuri cu potențial arheologic), conform reprezentării din Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare, în baza datelor furnizate de Ministerul Culturii și evidențiate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) sau prin studii de specialitate.

(20) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, care reprezintă teren cu potențial arheologic (delimitate în planșa de reglementări ca și zone SA), se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(21) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări care afectează solul sau subsolul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, propuse a fi realizate în *siturile arheologice reperate*, se va permite doar cu cercetare arheologică preventivă în vederea descărcării de sarcină arheologică, cu avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate.

(22) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări care afectează solul sau subsolul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, propuse a fi realizate în *zonele de protecție ale siturilor arheologice reperate*, se va permite doar cu supraveghere arheologică obligatorie, cu avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate.

(23) În *zonele cu descoperiri de vestigii arheologice nelocalizate*, autorizarea lucrărilor care afectează solul sau subsolul este permisă doar cu evaluare arheologică de teren și avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate.

(24) Autorizarea construcțiilor sau lucrărilor care, prin amplasare, pot compromite conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor arheologice se va condiționa de efectuarea unor sondaje arheologice prealabile și de întocmirea unui Raport de cercetare arheologică preventivă, în baza căruia se va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică.

(25) În cazul exploatării economice curente a terenurilor extravilane, în măsura în care nu se afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se impun restricții. Acestea pot fi introduse doar în cazul schimbării regimului de exploatare, precum: defrișări, exploatări ale solului (cariere, mine), îmbunătățiri funciare, amenajarea de iazuri sau lacuri de acumulare etc.

(26) În toate siturile și zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI, este permisă orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat anterior.

(27) Consiliul Local va adopta un regulament de exploatare pentru *zonele de interes arheologic (și/sau cu potențial arheologic)* – respectiv siturile, ansamblurile și monumentele arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, punctele de interes arheologic identificate și zonele de interes arheologic. Până la aprobarea regulamentului orice intervenție va respecta prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG.

(28) Aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale care presupun introducerea în intravilan a suprafețelor cu situri sau zone cu potențial arheologic de toate tipurile va fi făcută doar în baza avizului de specialitate emis de Ministerul Culturii.

(29) Regulile și servituțile definite în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor

arheologice nu pot face obiectul niciunei derogări.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit utilizările și funcțiunile permise prin UTR-ul de bază, cu condiția ca acestea să nu afecteze integritatea, percepția și punerea în valoare a monumentului istoric sau a sitului arheologic și să respecte regimul de avizare prevăzut de legislația în vigoare.

(2) Spații neconstruite publice sau private - se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- a) spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- b) spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- c) spații verzi clasate.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) În toată zona de protecție a monumentului istoric se admite schimbarea funcțiunii conform listei de utilizări permise cu condiționări din UTR-ul de bază, cu condiția ca respectiva schimbare de funcțiune să nu afecteze integritatea, percepția și punerea în valoare a monumentului istoric sau a sitului arheologic.

(2) Funcțiunile propuse pentru corpurile secundare sau anexele de pe parcelă vor fi compatibile cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală și nu vor afecta percepția acestora.

(3) Intervențiile asupra clădirilor monumente istorice se fac numai pe baza unor proiecte realizate de către persoane atestate și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, acestea incluzând :

- a) toate lucrările care modifică substanța / aspectul exterior sau interior al monumentelor istorice;
- b) executarea de mulaje de pe componente artistice aferente monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmui, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

(4) În cazul intervențiilor de restaurare, consolidare sau conversie, realizate la clădirile monument istoric, se recomandă realizarea de cercetări interdisciplinare, incluzând:

- a) cercetare de parament;
- b) investigații arheologice și stratigrafice;
- c) cercetare arhivistică;
- d) studii istorico-artistice

Terenuri agricole

(5) Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor agricole ce constituie zone de protecție a monumentelor istorice, respectiv a siturilor arheologice, se face cu acordul Comisiei naționale a monumentelor istorice și/sau al Comisiei naționale de arheologie, după caz.

(6) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, situri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe prevăzute la alin. (2) lit. c), cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și cele pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

(7) Pe terenurile agricole din zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice sunt permise:

a) activități de turism agricol sau ecoturism, prin amenajarea de spații pentru ecoturism, cum ar fi pensiuni, locuri de camping sau trasee ecoturistice, care respectă reglementările de protecție a patrimoniului și nu afectează peisajul istoric sau arheologic;

b) amenajarea unor construcții destinate activităților agricole (depozite pentru produse agricole, anexe pentru păstorit sau pentru protecția recoltei), dar doar în condițiile în care aceste construcții nu alterează peisajul sau nu interferează cu monumentele sau siturile arheologice din zonă;

c) activități agricole de sezon (cum ar fi pășunatul temporar) care pot fi reglementate astfel încât să nu afecteze structurile istorice sau vegetația protejată;

d) proiecte de conservare a speciilor de faună sau floră protejate, care pot include măsuri de restaurare ecologică, cu condiția ca aceste activități să fie compatibile cu protecția patrimoniului istoric.

e) activități de cercetare și educație, precum instalarea de centre de informare, educație ecologică sau culturală, destinate informării publicului despre importanța protejării zonei istorice și arheologice, care să nu afecteze funcționalitatea terenului agricol sau peisajul protejat.

Terenuri în fond forestier

(8) Pe terenurile aflate în zona de protecție a monumentului istoric sau a sitului arheologic, care sunt incluse în fondul forestier național, se pot realiza următoarele amenajări, cu avizul prealabil al administratorului fondului forestier și al autorităților competente în domeniul protecției patrimoniului:

a) amenajări pentru accesul vizitatorilor, precum alei pietonale, pasarele sau trasee de vizitare care să asigure accesul în zona de protecție fără a afecta structurile istorice sau vegetația semnificativă, semnalizare turistică discretă (panouri informative, semne de orientare) care să ajute la ghidarea vizitatorilor prin parc sau în jurul ansamblului de monumente.

b) locuri de staționare temporară pentru vizitatori (locuri de parcare pentru vehicule, biciclete sau autocare de mici dimensiuni, amplasate într-un mod discret, care să nu afecteze peisajul istoric sau vegetația), locuri de relaxare și odihnă (bănci, zone de staționare);

c) restaurarea și conservarea peisajului prin activități de întreținere a vegetației din parc (tăierea arborilor, curățirea vegetației) care să nu interfereze cu conservarea valorilor istorice și

arhitecturale ale ansamblului, sau luarea de măsuri de prevenire a eroziunii solului și protecție a infrastructurilor, prin instalarea de structuri de drenaj care să protejeze terenul și monumentele istorice.

d) instalarea de utilități necesare întreținerii zonei, precum rețele subterane pentru iluminat ambiental discret, alimentare cu apă sau drenaj, care să nu afecteze vizual peisajul sau să perturbe integritatea monumentului, sau sisteme de reciclare și gestionare a deșeurilor.

e) amenajări pentru activități educaționale sau culturale, precum zone destinate educației ecologice sau culturale, spații dedicate pentru evenimente culturale sau educaționale;

f) amenajări pentru conservarea biodiversității, precum zone de protecție a faunei și florei locale.

(9) Oricare dintre amenajările prevăzute la alin (8) trebuie să fie planificate și realizate astfel încât să minimizeze impactul asupra valorilor istorice, arhitecturale și naturale ale ansamblului monumentului istoric și sitului arheologic protejat.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) În zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice se interzic orice intervenții, lucrări, construcții sau utilizări ale terenului care contravin statutului, funcției și caracterului zonei protejate ori care pot afecta integritatea, valoarea istorică, arhitecturală, peisagistică sau culturală a acestora..

(3) În zona de protecție a monumentului istoric **nu** se emit Autorizații de construire pentru lucrări sau construcții care:

a) generează disconfort sau afectează calitatea vieții populației prin zgomot, emisii poluante, noxe sau supraîncărcarea rețelilor edilitare;

b) prin amplasament, volumetrie, arhitectură, dimensiuni sau aspect exterior, alterează percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural ori afectează perspectivele vizuale către și dinspre acestea; Autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric;

c) sunt amplasate pe terenuri supuse riscurilor naturale sau antropice, fără respectarea condițiilor stabilite prin studii de specialitate.

(3) Pe terenurile agricole situate în zona de protecție a siturilor arheologice sunt interzise:

a) realizarea de construcții industriale, depozite, unități comerciale sau orice alt tip de construcții nelegate de activități agricole ori incompatibile cu protecția patrimoniului;

b) practicarea agriculturii intensive care implică utilizarea substanțelor chimice poluante ce pot afecta solul, apa, aerul sau structurile arheologice;

c) extracția de nisip, pietriș, sau orice alt material de construcție care ar putea afecta terenurile sau vestigiile arheologice;;

d) depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere, industriale sau periculoase.

(4) Pe terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice, care sunt incluse în fondul forestier național, sunt interzise:

a) realizarea de construcții și amenajări incompatibile cu protecția monumentelor și care ar putea afecta vizual, funcțional sau structural integritatea acestuia;

b) amplasarea de unități industriale, depozite, sau orice tip de activități economice cu impact negativ asupra mediului și cadrului istoric.

c) tăierea, defrișarea sau degradarea vegetației, cu excepția lucrărilor care nu afectează monumentul istoric din punct de vedere peisagistic.

d) depozitarea deșeurilor și orice activitate poluantă.

e) extracția resurselor naturale (cum ar fi mineritul, extragerea de pietriș, nisip sau alte materiale de construcție) care ar afecta mediul natural sau ar avea un impact negativ asupra valorii istorice și arheologice a zonei.

f) construirea de drumuri, autostrăzi, sau alte tipuri de infrastructuri de transport care pot afecta vizual, ecologic sau funcțional zona de protecție a monumentului istoric sau a sitului arheologic.

g) activități recreative sau sporturi care pot perturba echilibrul ecologic sau neconforme cu protecția patrimoniului natural și istoric, cum ar fi motociclismul sau utilizarea vehiculelor de teren pe trasee neautorizate în zona protejată.

h) folosirea de echipamente sau tehnologii de construcție, demolare sau excavare care pot afecta structurile istorice sau stratigrafia siturilor arheologice aflate pe terenul respectiv.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

(2) Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

(3) Este interzisă dezmembrarea parcelelor care sunt componente unui ansamblu monument istoric.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Regula privind respectarea zonei de construibilitate nu se aplică monumentelor istorice și intervențiilor la acestea.

ART. 7 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

(1) Pe parcelele care se învecinează direct cu o parcelă pe care se află un monument istoric, nu se admite amplasarea de construcții noi pe limita comună cu aceasta.

(2) Pe latura parcelei care este învecinată cu un monument istoric, construcțiile noi vor fi retrase astfel încât să nu afecteze percepția, vizibilitatea și cadrul de punere în valoare al monumentului.

(3) Distanța minimă de retragere va fi stabilită prin documentația tehnică, pe baza studiilor de impact vizual și urbanistic, și cu avizul autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului.

(4) De la regulile prevăzute în alin (1) și (2) nu se poate deroga printr-o documentație de urbanism.

Art. 8– Art. 10 Fără reglementări suplimentare.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

(1) Clădirile existente din zona de protecție a monumentelor istorice care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult, reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

(2) Pentru construcțiile noi propuse în zona de protecție a monumentelor istorice, la fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

(3) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

(1) Se va aplica regimul de înălțime prevăzut în UTR-ul de bază.

(2) În cazul în care zona de protecție se suprapune cu o zonă construită protejată, se aplică cu prioritate reglementările privind regimul de înălțime stabilite prin regulamentul zonei construite protejate.

Art. 13- Art. 16 Fără reglementări suplimentare.

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului în zona de protecție este cel stabilit prin reglementările UTR-ului de bază peste care se suprapune zona.

(2) Extinderile, reconstrucțiile și construcțiile noi sunt admise numai cu respectarea POT-ului maxim prevăzut pentru UTR-ul respectiv.

(3) În cazul în care zona de protecție se suprapune cu o zonă construită protejată, se aplică cu prioritate reglementările privind POT stabilite prin regulamentul acesteia.

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului în zona de protecție este cel stabilit prin reglementările UTR-ului de bază.

(2) Pentru UTR-urile de locuire LFC1 și LFC2, CUT maxim este 0,40.

(3) În cazul în care zona de protecție se suprapune cu o zonă construită protejată, se aplică cu prioritate reglementările privind CUT stabilite prin regulamentul acesteia.

ZRS06 Zonă cu risc de alunecări

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona cuprinde arealele din UAT Zau de Câmpie care prezintă risc la alunecări de teren⁴.

Conform hărții de risc, aproximativ 44% din teritoriul administrativ este afectat de procese de degradare – alunecări de teren, eroziune prin șiroire și ravenație.

Prezentul Regulament Local de Urbanism delimitează și stabilește prevederi diferențiate pentru următoarele tipuri de zone cu risc de alunecări:

- a) zone de risc foarte ridicat, în care construirea este interzisă;;
- b) zone cu risc ridicat sau mediu-mare, unde construirea este condiționată de investigații geotehnice detaliate și măsuri de stabilizare;
- c) zone stabile sau cu risc scăzut, în care reglementările permit dezvoltare cu restricții minimale.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Prin prezentul Regulament local de urbanism se instituie o interdicție definitivă de construire pe acele terenuri identificate în Planșele Reglementări Urbanistice, Zonificare întocmite pentru fiecare sat din UAT Zau de Câmpie, ca având „risc foarte ridicat de declanșare a alunecărilor de teren”, respectiv „risc foarte ridicat de declanșare a proceselor geomorfologice complexe”.

(2) Se exceptează de la interdicția definitivă prevăzută la alin (1) acele lucrări necesare pentru prevenirea și combaterea fenomenelor de pantă (lucrări de consolidare, terasare, refacere și reabilitare drumuri de acces afectate de alte lucrări sau de calamități naturale, lucrări de stabilizare și protecție a terenurilor împotriva alunecărilor și de combatere a eroziunii solului, lucrări de consolidare a versantului, împăduriri, amenajări de torenți, etc).

(3) Terenurile pe care este instituită interdicția definitivă de construire se vor împăduri cu esențe cu rădăcină adâncă, sau cu plantații cu livezi, vii; Dacă aceste terenuri au deja plantații de livezi sau vii, este interzisă desființarea lor.

(4) Pe toate celelalte terenuri încadrate la zone cu risc ridicat sau mediu-mare de declanșare a alunecărilor, respectiv de declanșare a proceselor geomorfologice, care în urma studiilor sunt încadrate la un risc mai mic decât riscul descris la terenurile reglementate în alin (1), operează o interdicție temporară de construire, iar autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, pe aceste terenuri, se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști autorizați conform legii.

(5) Pe terenurile prevăzute la alin (4) studiul geotehnic va impune condiții speciale de fundare; Pe aceste terenuri construcțiile realizate pot fi doar din materiale ușoare, pot avea regim de înălție de **maxim D+P+M**, și **POT maxim = 15%**, respectiv vor fi plantate cu esențe cu

⁴ Alunecare de teren - deplasare a rocilor și/sau a masivelor de pământ care formează versanții unor munți sau dealuri, a pantelor unor lucrări de hidroameliorații sau a altor lucrări funciare, ce poate produce victime umane și pagube materiale.

rădăcină adâncă.

(6) Pe toate terenurile prevăzute la alin (4) sunt permise lucrări necesare pentru prevenirea și combaterea fenomenelor de pantă, enumerate la alin (2).

(7) Pe toate terenurile cu orice risc de declanșare a alunecărilor de teren / a proceselor geomorfologice complexe (creep / șiroire / spălare în suprafață) nu sunt permise modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc., respectiv sunt interzise: defrișările, excavațiile la baza versanților.

(8) În cazul terenurilor pe care nu este instituită o interdicție de construire, iar studiul geotehnic identifică un risc de tasare și gonflare a argilei, vor fi aplicate în mod obligatoriu măsuri speciale de protecție la fundații (adâncime mai mare decât stratul de tasare, eventual radier general).

(9) În cazul terenurilor prevăzute la alin (8) Traficul greu va fi restricționat în zonele cu potențial mare de gonflare, pentru a preveni fisurarea infrastructurii rutiere și a construcțiilor învecinate.

(10) În planșele de reglementări urbanistice, delimitarea zonelor cu risc de alunecări de teren și a zonelor cu risc de declanșare a proceselor geomorfologice complexe se realizează la nivel de parcelă cadastrală, inclusiv în situația în care fenomenul afectează doar o parte a acesteia; În aceste situații se aplică prevederile alin. (11).

(11) În cazul parcelelor afectate doar parțial de interdicțiile prevăzute la alin. (1), construirea poate fi autorizată exclusiv pe porțiunea de teren situată în afara zonelor încadrate cu „risc foarte ridicat de declanșare a alunecărilor de teren” sau „risc foarte ridicat de declanșare a proceselor geomorfologice complexe”, cu respectarea tuturor celorlalte prevederi ale prezentului regulament privind amplasarea construcțiilor, retragerile obligatorii, regimul de înălțime și zona construibilă; Autorizarea se va realiza numai în baza unui studiu geotehnic elaborat conform legii, care să confirme că amplasamentul propus este stabil și că lucrările proiectate nu afectează stabilitatea terenurilor pentru care este instituită interdicția definitivă de construire și nu determină creșterea riscului de alunecare asupra proprietăților învecinate; Toate elementele construcției și amenajărilor aferente acesteia, inclusiv fundațiile, subsolurile, platformele, zidurile de sprijin, căile de acces, parcajele, bransamentele și rețelele tehnico-edilitare, vor fi amplasate integral în afara suprafețelor pentru care este instituită interdicția definitivă de construire.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS09 Zonă de risc la inundații

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona cuprinde reglementări pentru acele areale din UAT Zau de Câmpie care prezintă risc la inundații.

Teritoriul comunei Zau de Câmpie este afectat de un risc hidrologic semnificativ, rezultat atât din caracteristicile geografice ale zonei – cu relief colinar, văi înguste și terenuri joase –, cât și din lipsa lucrărilor de regularizare pe majoritatea cursurilor de apă. Cursurile de apă din UAT sunt:

- Pârâul de Câmpie (îndiguit pe o lungime de 5 kilometri, digul având o înălțime de 2 metri și lățime la bază de 4 metri.

- cursuri de apă care traversează comuna– precum Pârâul Bârsana, Pârâul Babelor, Valea Popii, Pârâul Tau Popi și afluenții necadastrați ai acestora

Prin Planul de analiză și acoperire a riscurilor din Județul Mureș 2023 au fost identificate multiple zone cu risc de inundații și incidente legate de construcțiile hidrotehnice, atât în centrul de comună, cât și în satele aparținătoare. Riscurile sunt asociate în principal cu cursuri de apă neamenajate, lacuri de acumulare, zone depresionare cu exces de umiditate și formațiuni torențiale active. În satul de reședință Zau, printre principalele surse de risc se numără Lacul Zau de Câmpie și pârâurile Barsana și Pârâul de Câmpie (IV-1-78), care prezintă risc de revărsare. Zonele afectate includ 33 de locuințe și 36 de gospodării, alături de obiective economice precum SC Piscicola, un depozit de semințe, un magazin de materiale metalice, SC Termoplast, Ferma TIREC Ludovic și o suprafață agricolă de aproximativ 100 ha.

În satul Bujor Hodaie, riscul este asociat cu revărsarea pârâurilor Babelor și Tau Popi, precum și cu Lacul Bujor. Zonele vulnerabile cuprind 29 de locuințe și gospodării, un magazin și unitatea economică SC Cipridenn. În satul Botei, riscul provine din revărsarea Pârâului Valea Botei, unde sunt identificate 10 locuințe și gospodării, alături de o zonă agricolă de 50 ha expusă. Satul Bărboși este afectat de posibila revărsare a trei cursuri de apă necadastrate – Pârâul Sarchi VI-1-78-6, Valea Popii și Pârâul Sarchi –, unde sunt expuse 27 de locuințe și gospodării, precum și Ferma V.D. Meijden Agroactiv SRL și alte terenuri agricole totalizând 200 ha.

Prezentul Regulament de Urbanism impune reguli și restricții de construire pentru 1 scenariu probabilistic de inundații –probabilități de 10% (adică evenimente care pot avea loc, în medie, o dată la 10 ani).

Analiza riscului la inundații cu o probabilitate de producere de **10%** (adică evenimente care pot avea loc, în medie, o dată la 10 ani) relevă o expunere semnificativă a unor sectoare din comuna Zau de Câmpie la fenomene de revărsare a apelor, mai ales în zonele joase din apropierea cursurilor de apă necadastrate. Conform hărții elaborate în cadrul proiectului RO-FLOODS, în acest scenariu, suprafața estimată ca potențial inundabilă este de 248,88 hectare, incluzând terenuri agricole, curți ale gospodăriilor, segmente de infrastructură și zone de luncă din centrul localității și satele aparținătoare. În mod concret, sunt expuse la revărsare pârâuri precum Pârâul de Câmpie (cadastrat), Pârâul Barsana, Pârâul Sarchi, Valea Botei și alte văi secundare care intersectează sau delimitează zonele construite. Harta de hazard relevă că, în localitatea Zau de Câmpie, este afectat chiar axul central al localității, pe o lungime de aproximativ 160 de metri, ca urmare a revărsării

cauzate de insuficiența secțiunii podului existent.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Prevederile din prezenta secțiune se aplică atât terenurilor din zonele identificate drept zone inundabile cu risc de 10%.

(2) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone inundabile cu risc de 10%, în conformitate cu Planul de Management al Riscului la Inundații, este interzisă, cu excepția turnurilor de observare a păsărilor sau a amenajărilor cu vegetație hidrofilă sau suprafețe lacustre.

(3) Prin excepție de la alin (2), pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone, este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei; această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin „Avizul de amplasament”.

(4) Pe văile și cursurile de râu pentru care nu există hărți de risc și hazard detaliate, se instituie o zonă tampon de 50 m de la marginea albiei, în care construirea este interzisă, cu excepția lucrărilor tehnice autorizate de A.N. "Apele Române".

(5) Este obligatorie dezafectarea unităților poluante și a oricăror surse de poluare (depozite, reziduuri) din zonele inundabile, respectiv este interzisă amplasarea unităților poluante și a oricăror surse de poluare (depozite, reziduuri) în zonele inundabile;

(6) Este interzisă extinderea intravilanului în zonele inundabile cu risc probabil de 10%.

(7) În zonele inundabile sunt permise orice lucrări din categoria regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, stabilirea unor culoare de evacuare pentru apele de viitură, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative, plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin), înființarea pădurilor tinere, cu viteză mai mare de creștere, care absorb cantități mai mari de CO₂ în comparație cu pădurile îmbătrânite, refacerea lucrărilor de îndiguire existente în zona lacului Zau de Câmpie, sau alte măsuri concrete pentru protecția la inundații precum crearea de mai mult spațiu pentru râuri (de ex. zone umede), consolidarea podurilor și podețelor pe DJ 151 și drumurile comunale, amenajarea unor șanțuri perimetrale pentru scurgerea apei în zonele construite și introducerea de suprafețe tampon neconstruibile în apropierea văilor, • amenajarea unor zone tampon neconstruibile de-a lungul cursurilor de apă, sau îmbunătățirea secțiunilor de curgere sub infrastructura rutieră, se vor autoriza doar pe baza avizului A.N. Apele Române prin administrația bazinală competentă.

(7) În cazul în care construcțiile sunt permise în zonele inundabile, la autorizarea acestora se vor preciza condițiile elementare de realizare și de conformare în raport cu gradul de inundabilitate (sisteme constructive și fundații specifice);

(8) Infrastructura edilitară esențială va fi proiectată cu redundanță funcțională pe tot teritoriul localităților din UAT Zau de Câmpie care au riscuri de inundabilitate de 10%, 1% sau 0,1%.

(9) În zonele identificate drept inundabile este interzisă depozitarea gunoierului de grajd. În cazul solurilor periodice saturate cu apă sau în zonele propice inundațiilor, aplicarea îngrășămintelor se va face atunci când solul are o umiditate adecvată capacității de reținere a apei.

(10) Certificatul de urbanism emis pentru orice parcelă situată în zona de inundabilitate va solicita emiterea în mod obligatoriu a Avizului de Gospodărire a Apelor.

(11) Este interzisă autorizarea clădirilor cu subsol în zonele cu risc de inundabilitate.

(12) Amplasarea construcțiilor pe argile contractante nu este recomandată.

(13) Se vor lua măsuri speciale de protecție pentru construcții și infrastructură (fundațiile se

vor executa la adâncime mai mare decât stratul de tasare);

(14) Traficul greu va fi interzisc în zona de inundabilitate.

(15) Lucrările de decolmatare a albiilor se vor executa din 5 in 5 ani.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS10 Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona conține reglementări care vizează și se aplică fâșiilor de teren care mărginesc, de-o parte și de alta, cursurile de apă, digurile, canalele și lacurile artificiale din UAT Zau de Câmpie. Legea apelor nr. 107/1996 definește zona de protecție ca zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă.

UAT Zau de Câmpie are următoarele cursuri de apă și lacuri, cu caracteristicile aferente, pe care le enumerăm:

1. Principalul curs de apă este Pârâul de Câmpie, curs de apă mic, cu lățime sub **10 m**, cu debit redus, de ordin IV, regularizat pe lungimea localității Zau de Câmpie.

2. Pe parcursul său, Pârâul de Câmpie primește apelor din mai multe pârâiașe și afluenți importanți, dintre care cei mai semnificativi sunt:

- Valea Sarchii, care vine dinspre est și se varsă în Pârâul de Câmpie pe malul drept, având un debit semnificativ în perioadele de ploi torențiale, cu risc de eroziune pe pantele mai mari.

- Valea Morii, un alt afluent de stânga, care are un impact semnificativ asupra regimului hidrologic al zonei, cu o lățire largă a văii și o suprafață mare de colectare a apei.

- Valea Botei Mari, un afluent mai mic, dar cu un impact asupra economiei locale în zonele de jos ale comunei, unde poate crea bălți și mlaștini.

- Valea Filanda și Valea Zimți sunt afluenți secundari, cu un debit mai mic, dar care adaugă volum apei pe timpul primăverii, având și ele un impact în formarea de zone inundabile temporare. Toate pârâiașele și afluenții sunt cursuri de apă foarte mici, cu lățimi sub 10 m, neregularizate.

3. Lacurile și iazurile artificiale create pentru activitățile piscicole:

- Lacul Zau de Câmpie, cu o suprafață de aproximativ 133 ha, este un iaz mare, folosit în scop piscicol și pentru retenția apei. Acesta ajută la reglementarea fluxului de apă din Pârâul de Câmpie, având un rol important în prevenirea inundațiilor.
- Lacul Bujor I, mai mic (25 ha), este utilizat în mod similar, dar are și rolul de a oferi recreere și relaxare locuitorilor și turiștilor din zonă.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor).

(2) Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

(3) Zona de protecție a cursului apelor instituită conform legii este de:

- a) **5 m** pe ambele maluri, pentru cursurile de apă cu lățime sub **10 m** neregularizate;
- b) **2 m** pe ambele maluri pentru cursurile de apă cu lățime sub **10 m**, regularizate;

c) **15 m** pe ambele maluri pentru cursurile de apă cu lăţimea cuprinsă între **10 m – 50 m**, neregularizate;

d) **3 m** pe ambele maluri pentru cursurile de apă cu lăţimea cuprinsă între **10 m - 50 m**, regularizate;

e) **20 m**, pe ambele maluri pentru cursurile de apă cu lăţimea peste **51 m**, neregularizate;

f) **5 m**, pe ambele maluri pentru cursurile de apă cu lăţimea peste **51 m**, regularizate;

g) toată lungimea dig-mal pentru cursurile de apă îndiguite şi doar dacă această lungime este mai mică de **50 m**.

(4) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor naturale este de **5 m**, indiferent de suprafaţă, la care se adaugă o zonă de protecţie sanitară stabilită prin Hotărâre de Guvern.

(5) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare se situează între Nivelul Normal de Retenţie şi cota coronamentului.

(6) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor este de **4 m** spre interiorul incintei.

(7) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie hidrotehnică este de **3 m**.

(8) Este interzisă amplasarea de noi construcţii şi obiective în zona inundabilă a albiei majore sau în zona de protecţie a cursului apei, cu excepţia obiectivelor şi construcţiilor permise de legea cadru, Legea apelor nr. 107/1996.

(9) Obiectivele şi construcţiile permise de Legea apelor şi care se exceptează de la interdicţia de construire prevăzută la alin (8) sunt lucrările de supraveghere a digurilor, efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea şi adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri şi podeţe şi interzicerea depozitării de deşeuri menajere / dejecţii animaliere pe malul cursurilor de apă.

(10) Autorizarea construcţiilor aflate, parţial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă;

(11) În zonele aferente apelor, riveranii sunt obligaţi să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administraţia Naţională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:

a) trecerea sau circulaţia personalului cu atribuţii de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;

b) amplasarea, în albie şi pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură şi control sau alte aparate ori instalaţii necesare executării de studii privind regimul apelor, precum şi accesul pentru întreţinerea instalaţiilor destinate acestor activităţi;

c) transportul şi depozitarea temporară a materialelor şi utilajelor pentru intervenţii operative privind apărarea împotriva inundaţiilor;

d) transportul şi depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum şi circulaţia acestora şi a personalului, în cazul executării de lucrări de întreţinere, reparaţii, precum şi pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din reţeaua naţională de observaţii şi măsurători.

(13) Construcţiile şi obiectivele existente, amplasate în zonele de protecţie vor fi identificate de administraţiile bazinale de apă, solicitându-se prin autorităţile administraţiei publice locale sau judeţene emitente a autorizaţiei de construcţie demolarea acestora; În situaţia în care demolarea nu este posibilă, beneficiarii vor fi obligaţi să declare pe propria răspundere că îşi asumă riscurile în caz de inundaţii.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) lucrările de supraveghere a digurilor;
- (2) efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea și adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri și podețe;
- (3) păduri cu funcții speciale de protecție din bazinele de recepție ale lacurilor de acumulare, cele din bazinele cu grad mare de torențialitate și predispușe eroziunii, din albiile majore ale râurilor, din zonele dig-mal, precum și benzile de pădure situate de-a lungul râurilor neîndiguite și care aparțin grupei de păduri cu funcții speciale de protecție a apelor și sunt gospodărite ca atare prin tratamente intensive, interzicându-se tăierile rase sau tratamentele cu perioadă scurtă de regenerare.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Exploatarea agregatelor minerale este permisă numai cu respectarea condițiilor de scurgere a apelor și de asigurare a stabilității malurilor și fără afectarea construcțiilor din zone ce au legătură directă sau indirectă cu regimul de curgere a apelor.
- (2) Exploatarea agregatelor minerale din albia majoră sau terase la o distanță mai mică de **300 m** din axul digurilor de contur al lacurilor de acumulare, doar în baza avizului deținătorului construcției hidrotehnice.
- (3) Noi obiective socioeconomice care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și lucrările de supratraversare și subtraversare ale cursurilor de apă, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung și ale planurilor de management al riscului la inundații; Lucrările și/sau măsurile de reducere a riscului la inundații pentru noile obiective socioeconomice se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) depozitări de deșeuri menajere / dejecții animaliere pe malul cursurilor de apă.
- (2) depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.
- (3) spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- (4) spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- (5) spălarea obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel.
- (6) exploatarea de agregate minerale cu nerespectarea condițiilor de la art. 3 alin (1) și (2)
- (7) amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.

ART. 5 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS12 Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează zona de protecție pentru construcțiile și rețelele tehnico-edilitare din UAT Zau de Câmpie. La data elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism, este în vigoare *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* aprobată prin Ordinul nr. 239/2019.

Zona de protecție aferentă capacității energetice reprezintă zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.

Zona de siguranță aferentă capacității energetice reprezintă zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelei de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

(2) Principalele capacități energetice pentru care se stabilesc zone de protecție și zone de siguranță sunt:

- a) centrale termoelectrice, inclusiv centrale electrice în cogenerare (de termoficare);
- b) centrale hidroelectrice;
- c) centrale nuclearelectrice, parte clasică (obiecte pentru care zonele de protecție și de siguranță depășesc limita zonei de excludere stabilită în jurul fiecărui reactor nuclear, conform cu normele de securitate nucleară);
- d) centrale eoliene;
- e) centrale fotovoltaice;
- f) stații electrice de conexiune/transformare;
- g) posturi electrice de transformare;
- h) LEC;
- i) LEA;
- j) instalații de stocare a energiei electrice

(3) La delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se va lua în considerare complexul de factori naturali, economici și sociali ai zonei și caracteristicile acestora, astfel încât coexistența ansamblului să asigure funcționarea normală a capacităților energetice, evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

(4) În vederea exercitării drepturilor și a respectării obligațiilor care le revin prin lege în zonele de protecție și de siguranță, titularii de autorizație de înființare/licență pentru exploatare a capacităților energetice vor prevedea, acolo unde este posibil, îngrădiri pentru restricționarea accesului în aceste zone.

(5) În zona de protecție aferentă unor amenajări ale capacităților energetice care nu pot fi delimitate prin îngrădiri, titularii de autorizații/licențe vor instala în mod obligatoriu panouri, plăcuțe, borne de marcaj sau vor realiza inscripționări de identificare și de avertizare pentru restricționarea accesului, în care se vor preciza dimensiunea zonei cu restricții de acces și riscurile care există în zonă (risc de electrocutare, de explozie, de înec, etc.).

(6) Titularii de autorizații/licențe vor prevedea panouri avertizoare privind zona de siguranță a stațiilor electrice.

(7) Titularii de autorizații/licențe au obligația să asigure informarea proprietarilor de terenuri cuprinse în zonele de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, precum și, la cerere, a terților interesați, cu privire la dimensiunile acestor zone și la interdicțiile corespunzătoare stipulate în Legea nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Informarea se poate face prin intermediul autorităților administrațiilor publice locale și prin orice alte mijloace de comunicare stabilite de operatorul de rețea.

(9) Amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în prezenta normă, respectiv amplasarea unor capacități energetice care urmează a se construi față de alte obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în prezenta normă, se poate realiza pe baza unei analize de risc, cu acordul tuturor părților implicate.

(10) Zonele de siguranță și protecție a construcțiilor și rețelelor tehnico-edilitare, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS13 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează zona de siguranță și de protecție a porțiunii de cale ferată care tranzitează UAT Zau de Câmpie și care face parte din linia secundară CF 406 Luduș – Sărmășel, o linie simplă, neelectrificată, operată de CFR Infrastructură.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Conform legii, sunt zone de siguranță față de infrastructura feroviară fâșiile de teren, în limita a **20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă amplasarea oricărei construcții, altele decât construcțiile și instalațiile CFR.

(3) Prin excepție de la alin (2), este permisă amenajarea în zona de siguranță a infrastructurii feroviare zone verzi de tipul parcurilor, scuarurilor, bazelor sportive etc, doar în baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.

(4) Conform legii, constituie zone de protecție față de infrastructura feroviară terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **maxim 100 m** de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora

(5) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează în baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) în zona de siguranță și în zona de protecție construcții și instalații CFR

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) în zona de siguranță, parcuri, scuaruri, baze sportive și alte amenajări din categoria spațiilor verzi, doar în baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.

(2) În zona de protecție construcții și amenajări din categoria spațiilor verzi, în baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.

(3) alte construcții și amenajări, doar în baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”- S.A. și al Ministerului Transporturilor.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice alte utilizări altele de la art. 2 și art. 3

ART. 5 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS14 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează zona de siguranță și de protecție a infrastructurii rutiere existente pe teritoriul comunei Zau de Câmpie. Teritoriul administrativ al comunei Zau de Câmpie este deservit de o rețea rutieră alcătuită din drumuri județene, comunale și străzi locale, cu o lungime totală de peste 60 km. Principala cale de acces extern este drumul județean DJ 151, care traversează comuna și asigură legătura cu orașele Luduș și Sărmașu, facilitând conexiunea cu DN15 și Autostrada A3. Alte drumuri importante din comună sunt DJ 151C, care face legătura cu Valea Largă, și drumurile comunale DC 101, DC 113, DC 115, utilizate pentru circulația internă între satele componente.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Conform legii, sunt zone de siguranță față de infrastructura rutieră:

- a) zona cuprinsă de la limita exterioară a amprizei drumului până la **1,5 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- b) zona cuprinsă de la limita exterioară a amprizei drumului până la **2 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- c) zona cuprinsă de la limita exterioară a amprizei drumului până la **3 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la **5 m** inclusiv;
- d) zona cuprinsă de la limita exterioară a amprizei drumului până la **5 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de **5 m**.

(2) Conform legii, sunt zone de protecție față de infrastructura rutieră:

- a) zona situată la **22 m** de o parte și de alta a drumului național (DN), măsoarați de la marginea exterioară a zonei de siguranță a acestuia;
- b) zona situată la **20 m** de o parte și de alta a drumului județean (DJ), măsoarați de la marginea exterioară a zonei de siguranță a acestuia;
- c) zona situată la **18 m** de o parte și de alta a drumului comunal (DC), măsoarați de la marginea exterioară a zonei de siguranță a acestuia;

(3) Zonele de siguranță și de protecție față de infrastructura rutieră, prevăzute la alin. 1 și 2 operează pentru teritoriul extravilan.

(4) Pentru teritoriul intravilan, distanța față de căile rutiere de la care se poate construi este:

- a) **minim 13 m** distanță între axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor, pentru drumurile naționale;
- b) **minim 12 m** distanță între axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor, pentru drumurile județene;
- c) **minim 10 m** distanță între axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor, pentru drumurile comunale;

(5) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii rutiere este posibilă doar

în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.

(6) Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone prevăzute la alin (1) și (2) și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului; Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) semnalizări rutiere;
- (2) plantații rutiere;
- (3) alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea, doar pe baza și în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului;

(2) stațiile de alimentare cu energie electrică, stațiile de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru obținerea energiei regenerabile, doar pe baza și în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului;

(3) panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, doar cu acordul prealabil și cu autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări altele de la art. 2 și art. 3
- (2) Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză sau în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, respectiv amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase.
- (3) Amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de **150 m** în localități, respectiv mai mică de **250 m**, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

ART. 5 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS19 Zonă de protecție sanitară

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zonele de protecție sanitară și perimetrul de protecție hidrogeologică sunt zone trasate, care înconjoară, la anumite distanțe stabilite de lege, captările, construcțiile și instalațiile destinate alimentării cu apă potabilă, sursele de apă potabilă destinate îmbutelierii, sursele de ape minerale utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, lacurile și nămolurile terapeutice.

Scopul delimitării acestor zone de protecție este acela de prevenire a pericolului de alterare a calității surselor de apă și, respectiv, a lacurilor și a nămolurilor terapeutice.

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje, iar măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, respectiv regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

În UAT Zau de Câmpie avem următoarea situație de fapt privind alimentarea cu apă potabilă: Sistemul de alimentare cu apă în comuna Zau de Câmpie este organizat într-o configurație parțial centralizată, cu rețea funcțională în satele Zau de Câmpie și Gaura Sângerului. Captarea se realizează dintr-un puț forat, cu un debit de 3,6 l/s, amplasat în apropierea Pârâului de Câmpie, la marginea estică a satului reședință. Apa brută este tratată într-o stație de clorinare, apoi stocată într-un rezervor tampon de 25 mc și refulată către un rezervor principal de 2×225 mc, amplasat la altitudinea de +395 m. Rețeaua de distribuție se desfășoară pe aproximativ 15 km, prin conducte de polietilenă de înaltă densitate, cu diametre între 63 mm și 160 mm, funcționând gravitațional și alimentată printr-o stație de pompare dimensionată la $Q_p = 4$ l/s și presiune de 8 bari. În satele componente – Botei, Bujor-Hodaie, Ciretea, Malea și Bărboși, aprovizionarea se realizează prin fântâni individuale, cu adâncimi variabile, amplasate pe domeniul privat sau în puncte comune ale satului. Resursele freactice sunt limitate în debit, cu o adâncime medie situată între 0,8 m și 1,5 m în zonele joase și între 5 m și 12 m în zonele de pantă. Izvoarele sunt puține și distribuite neuniform. În cadrul domeniului public sunt înregistrate elemente de infrastructură edilitară istorică, precum conducte din oțel sau fontă, cișmele stradale și captări de tip izvor, în special în zona centrală a satului Zau de Câmpie și pe străzile Republicii și Călărași. Acestea sunt utilizate în continuare în mod limitat, în special în zonele în care rețeaua publică nu acoperă complet gospodăriile. Prezentul regulament instituie, astfel, zone de protecție sanitară pentru puț, stația de tratare, stația de pompare și rezervor.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Obiectivele care necesită zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică sunt următoarele:

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau

pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

- c) lacurile și nămolurile terapeutice;
- d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.

(2) Protecția sanitară a obiectivelor de la alin (1) se face prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

- a) zona de protecție sanitară cu regim sever;
- b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
- c) perimetrul de protecție hidrogeologică.

(3) Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la alin (1), unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

(4) Dimensiunile minime ale zonei de protecție sanitară cu regim sever, în cazul captărilor din cursurile de apă vor fi de:

- a) **100 m**, pe direcția amonte de priză.
- b) **25 m**, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- c) **25 m** lateral, de o parte și de alta a prizei.

(5) Dimensiunile minime ale zonei de protecție sanitară cu regim sever, în cazul captărilor din lacuri sunt următoarele, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

- a) **100 m** radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- b) **25 m** radial, pe malul unde este situată priza.

(6) Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are **5 m** lățime în jurul lacului.

(7) Zona de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție este de:

- a) **10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor, pentru stații de pompare,;
- b) **20 m** de la zidurile exterioare ale instalației, pentru instalații de tratare
- c) rezervoare îngropate, **20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora pentru aducțiuni,
- e) **3 m** pentru alte conducte din rețelele de distribuție.

(8) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

(9) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

(10) Amplasarea construcțiilor/realizarea oricăror lucrări în zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică se permite cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Pe terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever sunt permise numai lucrări pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

(2) Pe terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever sunt permise lucrări de asigurare a lucrărilor vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, pâlnii de explozii, pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

(3) Pe terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt permise culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Exploatarea agricolă a terenurilor cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție, însă numai cu interzicerea următoarelor activități:

- a) utilizarea îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizarea substanțelor fitosanitare (pesticide și biocide);
- c) irigarea cu ape uzate, chiar dacă sunt complet epurate;
- d) apasarea grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatul și însilozarea nutrețurilor;
- f) amplasarea de sere și de iazuri piscicole;

(2) Pe terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție sunt permise, doar captările existente și în cazuri bine justificate și numai cu avizul unităților de sănătate publică, următoarele:

- a) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- b) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- c) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Pe terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- c) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșuri;
- d) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- e) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- f) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- g) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri,

silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;

h) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;

(2) În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;

b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;

c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatarea sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;

d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare;

e) exploatarea de agregate minerale.

(3) În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise:

a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;

b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever;

c) pescuitul și scăldatul;

d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor.

e) exploatarea de agregate minerale.

(4) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;

b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;

c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;

d) pășunatul.

ART. 5 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS23 Zonă supusă circulației juridice a terenurilor

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona cuprinde acele terenuri față de care există intenția de a le schimba forma de proprietate.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Pe terenurile marcate în Planșa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR/CIRCULAȚIA TERENURILOR ca terenuri a căror formă de proprietate urmează să fie schimbată, nu pot fi autorizate construcții și nu pot fi aprobate documentații de urbanism care să schimbe funcțiunea zonei pe care se situează terenul.

(2) Asigurarea terenurilor necesare realizării obiectivelor de interes public stabilite prin Planul Urbanistic General se poate realiza prin oricare dintre instrumentele prevăzute de legislația în vigoare, inclusiv prin achiziție, donație, schimb, transfer, constituirea unor drepturi reale sau servituți, expropriere pentru cauză de utilitate publică ori prin alte modalități legale.

(3) Terenurile marcate în Planșa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR/CIRCULAȚIA TERENURILOR pot fi transferate către UAT Zau de Câmpie și ca urmare a inițiativei proprietarului, prin modalitățile prevăzute de legislația în vigoare și cu respectarea condițiilor stabilite de autoritatea publică locală.

(4) Pe durata menținerii rezervării terenurilor pentru obiective de interes public, asupra terenurilor vizate operează o limitare temporară a exercitării dreptului de construire, reprezentând o servitute de utilitate publică urbanistică instituită prin documentația de urbanism.

(5) Consiliul Local al comunei Zau de Câmpie va analiza oportunitatea menținerii terenurilor rezervate pentru obiective de interes public prevăzute la alin. (1) cu ocazia elaborării, actualizării sau aprobării documentațiilor de urbanism care afectează zona respectivă, iar în lipsa unei astfel de proceduri, cel puțin o dată la 5 ani. Analiza se va realiza prin raportare la strategiile de dezvoltare locală, programele de investiții aprobate, necesitățile de utilitate publică identificate și posibilitățile de finanțare existente.

(6) În urma analizei prevăzute la alin. (5), Consiliul Local va stabili, după caz, menținerea, modificarea sau eliminarea rezervării și, implicit, a servituții legale de utilitate publică urbanistică instituite asupra terenurilor afectate.

(7) Terenurile prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism ca fiind rezervate, prin Planul Urbanistic General, pentru realizarea unor obiective de interes public care presupun afectarea la uz sau serviciu public (precum drumuri, rețele tehnico-edilitare, zone verzi publice, echipamente publice etc.) vor putea fi dobândite exclusiv în proprietatea publică a UAT Zau de Câmpie, în condițiile legii. Terenurile care nu sunt afectate explicit unui uz public, dar sunt rezervate pentru alte scopuri de interes local general (de exemplu: dezvoltări economice, investiții strategice) pot fi dobândite în proprietatea privată a UAT, cu respectarea reglementărilor aplicabile și fără impunerea unor restricții asupra proprietății private care nu sunt justificate de un interes public actual și determinabil.

ART. 2 - ART. 18 Fără reglementări.

ZRS24 Zonă de protecție rețele de apă

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează prevederile care trebuie respectate pentru protecția rețelilor de apă din UAT Zau de Câmpie. Sistemul de alimentare cu apă în comuna Zau de Câmpie este organizat într-o configurație parțial centralizată, cu rețea funcțională în satele Zau de Câmpie și Gaura Sângerului. Captarea se realizează dintr-un puț forat, cu un debit de 3,6 l/s, amplasat în apropierea Pârâului de Câmpie, la marginea estică a satului reședință. Apa brută este tratată într-o stație de clorinare, apoi stocată într-un rezervor tampon de 25 mc și refulată către un rezervor principal de 2 × 225 mc, amplasat la altitudinea de +395 m. Rețeaua de distribuție se desfășoară pe aproximativ 15 km, prin conducte de polietilenă de înaltă densitate, funcționând gravitațional și alimentată printr-o stație de pompare.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) În zonele de siguranță și protecție a rețelilor de apă, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

(2) Pe traseul rețelilor aparținând sistemului public de alimentare cu apă este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive. Pentru construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție și de siguranță a conductelor rețelilor publice de alimentare cu apă autorizația de construire va fi emisă numai după obținerea avizului operatorului serviciului public.

(3) Executarea lucrărilor de orice fel și în special a celor de săpătură, de-a lungul traseelor sau în intersecție cu rețelele publice de apă, precum și a celor de extindere a rețelilor publice de apă se va face numai în baza unui proiect întocmit de un agent economic autorizat, însușit de operatorul sistemului public de alimentare cu apă; Predarea amplasamentului se va face în prezența delegatului operatorului, pe baza unui proces-verbal de primire-predare a instalațiilor existente, proces-verbal ce va obliga constructorul la protejarea, în timpul lucrărilor pe care le efectuează, a rețelilor publice de apă.

(4) Avarierea sau distrugerea parțială ori totală a unor părți din rețeaua publică de apă, provocată cu ocazia efectuării de lucrări de construcții, va fi remediată de persoana juridică vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin aceasta să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apă. Lucrările se vor efectua imediat după avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizându-se ulterior înlăturării avariei. După terminarea lucrărilor de remediere rețeaua publică afectată trebuie să corespundă condițiilor pentru care a fost proiectată.

(5) Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară.

(6) Proiectarea rețelilor de distribuție trebuie să țină seama de topografia, amplasarea și mărimea localității.

(7) Rezervoarele de apă (îngropate sau aeriene) vor fi astfel proiectate și realizate încât să nu permită contaminarea exterioară.

(8) Pentru construcțiile și instalațiile de distribuție a apei potabile folosite pentru alimentarea

cu apă a localităților se vor dimensiona și institui zonele de protecție sanitară conform normelor speciale.

(9) Zonele de siguranță și protecție a rețelelor de apă, marcate ca atare pe Planșa Reglementări Echipare Edilitară -Alimentare cu Apă conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS25 Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează zonele de protecție și de siguranță pentru infrastructura LEA de pe teritoriul UAT Zau de Câmpie. La data elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism, este în vigoare *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* aprobată prin Ordinul nr. 239/2019.

Alimentarea cu energie electrică - Furnizarea energiei electrice în comuna Zau de Câmpie se realizează în sistem convențional conectat la rețeaua națională. Toate localitățile componente beneficiază de alimentare cu energie electrică.

Distribuția energiei electrice de la posturile de transformare către consumatori se realizează prin intermediul rețelei de joasă tensiune. Traseul acestei rețele urmărește trama stradală și acoperă întreaga zonă locuită.

Rețeaua de medie (20kV, 110 kV) și joasă tensiune este de tip aerian.

Pe direcția sud-nord a teritoriului administrativ al comunei este trasată linia electrică aeriană de transport de înaltă tensiune LEA 220 kV „Iernut – Baia Mare 3”, operată de Transelectrica SA, aflată în gestiunea Sucursalei Teritoriale de Transport Cluj-Napoca. Aceasta traversează comuna între stâlpii numerotați 55 și 79 și reprezintă parte a infrastructurii naționale de transport al energiei electrice.

Iluminat public

Sistemul de iluminat public este dezvoltat pe baza rețelei de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune, utilizând în totalitate infrastructura aeriană. Rețeaua acoperă arterele principale ale localității reședință și o parte dintre străzile secundare, fiind extinsă și în satele Gaura Sângerului, Botei, Bărboși, Cîrtea și Malea. Distribuția iluminatului public în aceste localități nu include în mod sistematic întreaga lungime a străzilor sau zonele periferice ale intravilanului.

Lungimea totală a rețelei modernizate cu corpuri LED este de aproximativ 40 de kilometri.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Zona de protecție transport și alimentare cu energie electrică stabilește:

a) culoarele de trecere (de funcționare), respectiv zonele de protecție și de siguranță ale liniilor electrice aeriene (LEA);

b) condițiile tehnice, restricțiile și interdicțiile care se impun pentru coexistența LEA cu elemente naturale, construcții sau instalații din vecinătatea lor;

c) suprafețele de teren necesare construirii, exploatării și mentenanței LEA;

(2) Orice construcții sau instalații care se realizează în vecinătatea liniilor electrice se vor face doar în baza avizului de amplasament emis de către operatorul de rețea.

(3) Zonele de protecție ale liniilor electrice se dimensionează conform prevederilor normativelor în vigoare, astfel încât să se asigure protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora.

(4) Se instituie o interdicție temporară de construire față de construcțiile existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, până la înlăturarea riscului.

(5) Înlăturarea restricției instituite conform alin (4) se face în baza avizului favorabil al administratorului/ administratorilor infrastructurii, după caz.

(6) Zonele de siguranță ale liniilor electrice se dimensionează conform prevederilor normativelor în vigoare astfel încât să se evite punerea în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului.

(7) Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la **1 m** în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical.

(8) Zonele de siguranță comune pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV și obiective învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prevăzute în normativele în vigoare.

(9) Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mare de 1 kV se vor aplica prevăzute măsurile de siguranță și de protecție, culoarele de trecere (de funcționare), zonele de protecție și de siguranță și condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare neizolate, cu elemente naturale precum arbori/pomi fructiferi etc., obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în normativele în vigoare.

(10) Operatorii de rețea au obligația de a întreține culoarele de trecere a LEA, prin efectuarea lucrărilor periodice de toaletare/tăiere a vegetației pentru crearea și menținerea distanței de apropiere a acestora față de rețelele electrice, respectând prevederile legale în vigoare.

(11) Zonele de siguranță și protecție a rețelilor de energie electrică, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

(12) Distanța minimă de siguranță, ds, este de **3 m**, în cazul LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV;

(13) Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- a) **24 m**, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- b) **37 m**, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- c) **55 m**, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- d) **75 m**, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- e) **81 m**, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

(14) În cazul LEA construite pe terenuri silvice sau pe terenuri din domeniul public sau privat, precum grădini, curți, livezi, zăvoaie, marginea drumurilor etc., unde există arbori/pomi fructiferi, lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- a) **24 m**, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- b) **32 m**, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- c) **44 m**, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- d) **54 m**, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- e) **81 m**, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

(15) Dimensiunile culoarului de trecere (funcționare) pot fi mai mari decât cele prevăzute la alin (13) și alin. (14) în cazurile și în panourile LEA în care acestea:

- a) se realizează cu stâlpi echipați cu mai mult de două circuite;
- b) necesită deschideri mari, impuse de configurația terenului (traversarea unor elemente naturale etc.);
- c) au în vecinătate obiective, construcții, depozite cu materiale explozive, instalații etc., pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri speciale sau distanțe de siguranță mai mari decât cele prevăzute la alin. (12);
- d) traversează zone în care configurația terenului favorizează căderea de arbori pe echipamentele LEA.

(16) Dimensiunea culoarului de trecere (funcționare) poate fi redusă față de cea calculată cu formula de calcul din normative numai în cazul în care se proiectează și se execută o LEA nouă. Reducerea dimensiunilor culoarului de trecere se justifică în baza unei analize de risc.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS26 Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează prevederile care trebuie respectate pentru protecția rețelilor de canalizare și ape uzate din UAT Zau de Câmpie.

Sistemul de canalizare este organizat în regim separativ și deservește doar parțial teritoriul administrativ. Rețeaua este prezentă exclusiv în localitățile Zau de Câmpie, Gaura Sângerului și, într-o mică măsură, în Botei, restul satelor – Bărboși, Malea, Ciretea, Bujor Hodaie, Ștefăneaca și Tău – nefiind racordate la un sistem centralizat. În localitatea reședință, rețeaua de canalizare menajeră are o lungime de 14 km, este realizată integral din conducte din PVC cu diametre cuprinse între 200 și 250 mm și deservește străzile principale și o parte din străzile secundare. Rețeaua este completată de mai multe stații de pompare a apelor uzate. Evacuarea apelor menajere se face gravitațional, către o stație de epurare biologică tip containerizat, proiectată pentru un debit mediu de 18 l/s.

În ceea ce privește colectarea apelor pluviale, sistemul funcționează separat de canalizarea menajeră, prin șanțuri și rigole deschise, care în mare parte urmează traseul stradal și evacuează apele de suprafață către emisarii naturali.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de apă-canal, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

(2) Pe traseul rețelilor aparținând sistemului public de canalizare este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive. Pentru construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție și de siguranță a conductelor rețelilor publice de canalizare autorizația de construire va fi emisă numai după obținerea avizului operatorului serviciului public.

(3) Executarea lucrărilor de orice fel și în special a celor de săpătură, de-a lungul traseelor sau în intersecție cu rețelele publice de canalizare, precum și a celor de extindere a rețelilor publice de canalizare se va face numai în baza unui proiect întocmit de un agent economic autorizat, însoțit de operatorul sistemului public de canalizare; Predarea amplasamentului se va face în prezența delegatului operatorului, pe baza unui proces-verbal de primire-predare a instalațiilor existente, proces-verbal ce va obliga constructorul la protejarea, în timpul lucrărilor pe care le efectuează, a rețelilor publice de canalizare.

(4) Avarierea sau distrugerea parțială ori totală a unor părți din rețeaua publică de canalizare, provocată cu ocazia efectuării de lucrări de construcții, va fi remediată de persoana juridică vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin aceasta să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de canalizare. Lucrările se vor efectua imediat după avariare sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizându-se ulterior înlăturării avariei. După terminarea lucrărilor de remediere rețeaua publică afectată trebuie să corespundă condițiilor pentru care a fost proiectată.

(5) Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de apă-canal, marcate ca atare pe planșa Planșa Reglementări Echipare Edilitară -Rețele Canalizare conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS27 Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează zona de protecție a infrastructurii de transport și alimentare cu gaze naturale existentă pe teritoriul UAT Zau de Câmpie.

Alimentarea cu gaze naturale este realizată în regim centralizat, prin rețele de distribuție gestionate de operatorul Delgaz Grid S.A., cu racord la magistralele de transport aparținând sistemului național operat de Transgaz. Localitățile beneficiare sunt Zau de Câmpie, Gaura Sângerului, Botei, Bărboși, Malea și Ciretea. Distribuția este realizată prin intermediul a două stații de reglare și măsurare: S.R.M. Zau de Câmpie, care deservește nucleul central și satele din sud-estul comunei, și S.R.M. Bărboși, care alimentează satele din nord-vestul teritoriului administrativ.

Rețeaua de distribuție este constituită din conducte de polietilenă, în principal DN 50 mm, racordate la magistrale de transport DN 400 mm (Șincai–Zau), DN 250 mm (Șincai–Ceanu Mare) și DN 200 mm (Dobra–Zau). Lungimea totală a rețelei de distribuție este de 55,8 km, înregistrată în anul 2023. Rețeaua este amplasată exclusiv subteran, urmărind structura stradală a localităților echipate și respectând zonele de protecție prevăzute de legislația în vigoare.

Localitatea Bujor-Hodaie nu este racordată în prezent la rețeaua de gaze, iar în unele sectoare periferice ale localităților Zau de Câmpie și Gaura Sângerului rețeaua este prezentă doar parțial, fără acoperire integrală a fondului construit.

Pe teritoriul comunei există, de asemenea, infrastructură de exploatare a gazelor naturale, în special în partea nordică și estică a teritoriului administrativ, unde se regăsesc instalații și trasee de colectare și transport aferente rețelelor SNGN Romgaz S.A., sucursala Târgu Mureș. În aceste zone sunt instituite perimetre de protecție specifice, în funcție de tipul conductelor, presiunea de lucru și caracteristicile de exploatare ale zăcămintelor.

Conform Legii nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale:

1. zonă de protecție - zona adiacentă obiectivelor din sectorul gazelor naturale, extinsă în spațiu, în care se instituie interdicții privind accesul persoanelor, regimul activităților și al construcțiilor, stabilite prin norme tehnice;
2. zonă de siguranță - zona adiacentă obiectivelor din sectorul gazelor naturale, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, stabilite prin norme tehnice; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Zona de protecție a unei conducte de distribuție a gazelor naturale, a unui racord sau a unei instalații de utilizare a gazelor naturale ce funcționează în regim de medie, redusă și joasă presiune se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei/racordului/ instalației de utilizare, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei/racordului/instalației de utilizare și este de **0,5 m**.

(2) Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de

protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează cu respectarea prevederilor Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobat prin Ordinul nr. 89/2018.

(3) În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului sistemului de distribuție a gazelor naturale sau operatorul sistemului de distribuție închis, după caz;.

(4) Distanțele de siguranță între conductele de distribuție/racordurile/instalațiile subterane de utilizare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt prezentate în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale în vigoare.

(5) Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

(6) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu **20%** pentru pozițiile 1-6, cu respectarea condițiilor prevăzute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobat prin Ordinul nr. 89/2018.

(7) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de **20 m**, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(8) Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

(9) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare.

(10) Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la **250 m³/h** distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de **1,5 m**.

(11) Când nu este posibilă respectarea distanței prevăzute la alin (10), aceasta poate fi redusă cu condiția ca proiectantul să prevadă măsuri de siguranță împotriva coliziunii cu vehicule, prevăzute de Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobat prin Ordinul nr. 89/2018.

(12) Legea instituie următoarele zone de protecție față de construcții și culoare tehnice ale infrastructurii de transport și alimentare cu gaze naturale:

a) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **2000 m** între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor aval;

b) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **1000 m** între conducta de transport gaz și balastiere în albia râurilor amonte;

c) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **250 m** între conducta de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere;

d) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **20 m** între conducta de transport gaz și clădiri până la 3 etaje;

e) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **30 m** între conducta de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta stației de reglare-măsurare;

f) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **20 m** între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare;

g) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **22 m** între conducta de transport gaz și DN;

h) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **18 m** între conducta de transport gaz și DC, străzi;

i) pentru magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură, **6 m** între conducta de transport gaz și parări, diguri.

(13) Se instituie o interdicție temporară de construire față de construcțiile existente care se situează în zonele de siguranță sau de protecție și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, până la înlăturarea riscului.

(14) Înlăturarea restricției instituite conform alin (4) se face în baza avizului favorabil al administratorului/ administratorilor infrastructurii, după caz.

(15) Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe Planșele: Reglementări Urbanistice, Zonificare ale UAT Zau de Câmpie, conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

(16) Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale terților le este interzis:

a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniu operatorului a bunului rezultat; și

b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem.

c) să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale.

d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS28 Zonă de protecție linii telecomunicații

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează zonele de protecție și de siguranță pentru infrastructura de telecomunicații de pe teritoriul UAT Zau de Câmpie. Infrastructura de comunicație și informare este răspândită pe întreg teritoriul comunei.

La data elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism, este în vigoare *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* aprobată prin Ordinul nr. 239/2019.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de telecomunicații, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.

(2) Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de telecomunicații, marcate ca atare pe planșa Reglementări Echipare Edilitară- Alimentare cu Energie Electrică/Rețele Telecomunicații conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

ZRS32 Zonă construită protejată

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Prezentul regulament local de urbanism instituie o delimitare primară pentru 3 Zone Construite Protejate identificate pe teritoriul UAT Zau de Câmpie în baza studiului istoric, după cum urmează:

ZCP1 - Zona construită protejată Ansamblul Castelului Ugron, MS-II-a-A-16073, este o zonă construită protejată de interes național determinată de Ansamblul Castelului Ugron, monument istoric clasa A. Zona construită protejată include castelul Ugron împreună cu parcul dendrologic, ambele încadrate în Zona funcțională **ZF09 – Zonă instituții publice**, precum și anvelopanta zonei de protecție care este suprapusă peste zona funcțională **ZF02 – Fond forestier**, situată în extravilan.

ZCP2 - Zona Construită Protejată Casă str. Republicii, nr. 5, S-II-m-B-16074, este o zonă construită protejată de interes local, determinată de monumentul istoric clasa B, situat în localitatea reședință Zau de Câmpie, la aceeași adresă.

ZCP 3 - Zona construită protejată str. Republicii, este o zonă construită protejată de interes local, delimitată în zona străzii Republicii din satul reședință de comună, Zau de Câmpie și conține un fond construit cu o densitate mare de clădiri cu valoare arhitecturală și istorică ridicată. Clădirile cu valoare arhitecturală și istorică ridicată din ZCP3 propusă sunt următoarele:

- Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 29
- Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 22
- Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 18
- Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 10

Zonele construite protejate delimitate primar prin prezentul RLU sunt instituite pentru protejarea patrimoniului rural, a cărei protecție este de interes public.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Prin prezentul Regulament se instituie o delimitare primară a 3 Zone Construite Protejate din UAT Zau de Câmpie, identificabile prin coordonatele din Anexa 2 intitulată *Lista coordonatelor limitelor și a zonelor de protecție pentru: siturile arheologice, monumente și zonele construite protejate*.

(2) În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se stabilesc prevederi generale privind caracterul urbanistic, arhitectural și istoric al acestei zone, cu rol orientativ și de fundamentare pentru documentațiile de detaliu; Delimitarea realizată prin PUG are caracter preliminar.

(3) Zonele construite protejate se instituie în mod efectiv prin Planul Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP), elaborat conform legii.

(4) PUZCP va stabili limitele detaliate ale zonei, regimul de protecție, regulile de intervenție asupra fondului construit și asupra spațiilor publice, precum și regimul de construire aplicabil.

(5) Regulile prevăzute în PUZCP devin obligatorii pentru toți proprietarii și investitorii din perimetrul respectiv, după aprobarea prin hotărâre a consiliului local.

(6) Prevederile PUZCP aprobat se substituie oricăror prevederi contrare ale altor planuri zonale care cuprind integral sau parțial aceste arii, elaborate anterior declarării zonelor construite protejate;

(7) Până la aprobarea PUZCP pentru imobilele situate în perimetrul ZRS32 – Zonă construită protejată se aplică cu prioritate reglementările acestei zone, care prevalează asupra oricăror prevederi contrare din unitatea teritorială de referință (UTR) în care se află imobilul.

(8) În perioada de la inițierea și până la aprobarea PUZCP, toate certificatele de urbanism și autorizațiile de construire eliberate vor conține condiții tehnice și economice conforme cu prevederile planului urbanistic general în vigoare al comunei, precum și precizări privind valabilitatea lor până la finalizarea și aprobarea PUZCP (dacă perioada respectivă este mai mică decât termenul legal de valabilitate al documentelor eliberate).

(9) În situația în care, anterior elaborării PUZCP, un imobil situat în perimetrul acesteia este clasat ca monument istoric, se aplică imediat regimul de protecție prevăzut de Legea nr. 422/2001, inclusiv instituirea zonei de protecție provizorii sau definitive, după caz.

(10) La elaborarea PUZCP, zona de protecție a monumentului istoric va fi integrată și armonizată cu perimetrul zonei construite protejate, care poate fi mai larg, pentru a asigura protejarea ansamblului și a contextului urbanistic.

(11) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări în zona construită protejată se realizează numai în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură sau, după caz, al Ministerului Culturii.

(12) Prin excepție de la alin (11), pentru clădirile existente situate în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice și nu sunt stabilite ca având valoare arhitecturală și/sau istorică deosebită prin prezenta documentație de urbanism, se pot executa fără autorizație de construire, în condițiile art. 11 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, următoarele categorii de lucrări:

a) lucrări de întreținere curentă și reparații la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu constituie extinderi, demolări sau modificări structurale;

b) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare, cu condiția păstrării materialului, culorii și texturii;

c) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în situația în care aspectul clădirii a fost deteriorat prin intervenții succesive de reparații;

d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția păstrării materialului, formei și dimensiunilor golurilor;

e) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și pardoseli, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară;

f) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;

g) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, cu păstrarea formei, dimensiunilor și materialelor;

h) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori, terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, fără modificarea formei acestora și a materialelor din care sunt executate;

i) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare;

j) lucrări de intervenție necesare pentru implementarea măsurilor prevăzute de legislația privind prevenirea și stingerea incendiilor.

(13) Lucrările prevăzute la alin. (12) nu sunt supuse procedurii de autorizare și nu necesită notificare sau acord scris din partea autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului cultural, cu excepția situațiilor în care alte reglementări legale sau documentații de urbanism aprobate prevăd în mod expres contrariul.

(14) Pentru intervențiile permise fără Autorizație de Construire la clădirile situate în zone construite protejate, stabilite prin documentații de urbanism aprobate ca având valoare arhitecturală și/sau istorică deosebită, se aplică reglementările enunțate la Prevederi generale de la UTRul de locuire (LFC).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

(15) Intervențiile care vizează domeniul public vor trata integral suprafața spațiului public (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate care să includă realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate, ș.a.

(16) Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va face obligatoriu în baza unui concurs de soluții de arhitectură; Proiectul tehnic de execuție va fi în mod obligatoriu avizat și aprobat conform legii, inclusiv în baza avizului Arhitectului Șef; Amenajarea spațiului public va viza ameliorarea imaginii localității în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

(17) Orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste de biciclete propus, așa cum este prevăzut în Planșa Organizarea Circulației, Mobilitate, Transport.

(18) Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

(19) Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din localitate; Corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive; Va fi folosită lumină caldă, apropiată de cea naturală (3000 K); Nu este permisă iluminarea în mai multe culori; Se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare atât pentru spațiul public, cât și pentru cel privat.

(20) Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează spațiul public existent sau realizează noi spații publice.

CAPITOLUL II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(1) În zonele construite protejate sunt admise utilizări și funcțiuni din UTRul de bază, compatibile cu caracterul istoric, arhitectural și urbanistic al zonei, care contribuie la conservarea și punerea în valoare a patrimoniului construit și a spațiilor publice.

(2) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.

(3) Spații neconstruite publice sau private - se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- a) spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- b) spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- c) spații verzi clasate.

ZCP1

(3) Sunt admise utilizările admise în UTR-ul de bază, coroborate cu utilizările admise pentru zona de protecție a monumentului istoric.

ZCP2, ZCP3

(4) Se admit funcțiuni compatibile în zonă: locuire, muzeu, instituții și servicii publice, activități culturale, turism, comerț de mică amploare, servicii profesionale, târg de meșteșuguri, proiecții educative în aer liber, menite să asigure continuitatea fizică, funcțională și spirituală a cadrului construit, precum și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;

ART. 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP1

(1) Este admisă schimbarea funcțiunii existente cu condiția ca noua funcțiune să fie compatibile cu caracterul istoric, arhitectural și urbanistic al zonei.

(2) Sunt admise funcțiuni de punct de informare, ticketing, ghidaj, expoziții temporare, trasee tematice, cu condiția obținerii avizului Direcției de Cultură Județeană competentă sau a Ministerului Culturii;

ZCP2, ZCP3

(1) Sunt admise cu condiționări următoarele categorii de intervenții și utilizări:

- a) schimbarea funcțiunii existente;
- b) extinderile, reconversiile și completările volumetrice;
- c) intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică;
- d) reorganizarea spațiilor publice;
- e) amenajările cu impact asupra imaginii urbane sau peisajului.

(2) Intervențiile prevăzute la alin. (1) sunt permise numai în baza documentațiilor de specialitate și a avizelor autorităților competente, potrivit legislației în vigoare.

(3) Extinderile, reconversiile și completările volumetrice la toate imobilele din ZCP, altele decât monumentele istorice și clădirile cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, sunt admise numai dacă respectă ierarhia volumelor existente, se integrează în frontul stradal și țesutul urban, nu afectează perspectivele și relațiile vizuale semnificative, respectiv păstrează caracterul arhitectural al zonei.

(4) Asupra clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică deosebită marcate pe planșe, intervențiile vor urmări:

a) restaurarea identică, consolidarea, punerea în valoare și ameliorarea sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente;

b) păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și

poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu / trepte exterioare, balustrade și parapeți;

c) reprimirea aspectului și caracterului original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă;

d) revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare;

e) tratarea la același nivel calitativ și în armonie a fațadelor principală, laterale și posterioară;

f) funcțiunile propuse la corpurile secundare, de pe o parcelă, să fie compatibile cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală;

g) realizarea de amenajări exterioare pentru satisfacerea condițiilor normale de funcționare;

h) respectarea indicatorilor POT și CUT existenți pentru menținerea unității morfologice.

(5) La clădirile cu valoare arhitecturală se admit extinderi în continuarea corpului principal, având ca obiect ridicarea nivelului de confort (băi grupuri sanitare, camere de locuit), pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp. Extinderile se pot realiza fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal, fie printr-un volum nou, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta, cu condiția ca extinderile să nu depășească ca regim de înălțime și înălțime maximă construcția păstrată, respectând atât o ierarhie a volumelor pe parcelă, cât și imaginea vizibilă din frontul la strada principală, care dă specificul așezării, suprafața construită la sol.

(6) Desființarea sau demolarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică se admite numai în cazuri justificate tehnic, prin expertize, și numai cu avizul autorităților competente. În cazul în care se justifică demolarea, Autorizația de desființare se va elibera pe baza unui relevu detaliat, care să permită înregistrarea viitoare într-o bază de date a patrimoniului construit local.

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(7) Se admite demolarea clădirilor existente fără valoare arhitecturală sau istorică deosebită, care nu pot face obiectul unor lucrări de refuncționalizare sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse și, în special, al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj.

ART. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(1) Se interzic intervențiile asupra terenului sau construcțiilor care contravin caracterului general al zonei și care afectează unitatea de ansamblu a zonei (regim de înălțime, aliniament, forma șarpantei, împrejurimi spre stradă etc.

(2) Se interzice demolarea monumentelor istorice.

(3) Se interzice demolarea clădirilor identificate cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, precum și a elementelor valoroase ale acestora, fără avizul Direcției Județene pentru Cultură sau al Ministerului Culturii, după caz.

(4) În zona construită protejată nu se vor emite autorizații de construire pentru construcții sau lucrări care:

- a) aduc prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, noxe, supraîncărcarea rețelilor);
- b) prin amplasament, volumetrie sau aspect alterează percepția asupra peisajului construit;
- c) se amplasează pe terenuri supuse riscurilor naturale sau antropice, fără studii de specialitate.

CAPITOLUL III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ZCP1

(1) Fondul forestier și parcul dendrologic situate în perimetrul zonei construite protejate aferente Ansamblului Castelului Ugron fac parte din cadrul peisagistic istoric al monumentului și sunt supuse unui regim special de protecție.

(2) Prin Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată se vor delimita subzone funcționale și peisagistice în cadrul parcului dendrologic și al fondului forestier, în funcție de valoarea istorică, peisagistică, vizuală și de relația acestora cu monumentul istoric.

(3) Până la elaborarea și aprobarea PUZCP, orice intervenții pe structura parcelele din ZCP1, altele decât parcela Ansamblului Castelului Ugron unde nu sunt permise operațiuni de parcelare, se vor face doar cu avizul Ministerului Culturii.

ZCP2, ZCP3

(4) Parcelarul tradițional existent se menține neschimbat.

(5) Eventualele reconfigurări se pot admite doar pentru restituirea formelor și dimensiunilor inițiale, justificate prin studii de specialitate.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZCP1

(1) În perimetrul parcelei aferente Ansamblului Castelului Ugron și parcului dendrologic, nu se instituie aliniament de construire în sens urban clasic.

(2) Construcțiile noi, admise potrivit prezentului regulament, se amplasează retras față de limitele de proprietate și față de monumentul istoric, astfel încât să nu afecteze percepția, perspectivele și cadrul peisagistic al acestuia.

(3) Sunt interzise amplasările care generează fronturi construite continue, ecrane vizuale sau bariere între monument și spațiul verde.

(4) Amplasarea exactă se stabilește prin documentație de urbanism de detaliu.

ZCP2, ZCP3

(6) Construcțiile noi vor respecta aliniamentele tradiționale caracteristice străzii pe care se situează, precum și fronturile existente.

(7) Pentru construcțiile cu statut de monument a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(8) Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

ZCP1

(1) Distanța minimă față de limitele parcelei pentru construcțiile nou propuse va fi de minimum **10 m**, cu excepția situațiilor justificate prin studii de specialitate.

ZCP2, ZCP3

(1) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și aliniament va respecta regulile prevăzute în UTRul de bază.

(2) Construcțiile monument istoric sunt exceptate de la regula amplasării doar în zona de construibilitate de 50 m de la aliniament.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZCP1

(1) Pentru orice construcție nou propusă, distanța față de clădirea monumentului istoric va fi de minim **50 m**.

(2) Amplasarea exactă se stabilește prin documentație de urbanism de detaliu.

ZCP2, ZCP3

(3) Construcțiile noi vor ține cont de specificul configurării gospodăriilor tradiționale din zonă, la implantarea clădirilor pe aceeași parcelă. Tipologia specifică localităților comunei impune:

- a) amplasarea construcțiilor de locuințe cu latura scurtă la stradă;
- b) amplasarea construcțiilor anexe locuințelor, în regim separat, în paralel sau perpendicular pe frontul străzii, fără a fi lipite de clădirile de locuințe;

(4) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot; Se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.

ART. 9 ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

ZCP1

(1) Amplasarea parcarilor noi se va face doar în afara conurilor de vizibilitate ale clădirii monument istoric.

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(2) Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole); Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

(3) Toate clădirile cu funcțiuni publice sau de interes comunitar situate în zone construite protejate trebuie să asigure accesul universal, în conformitate cu legislația privind persoanele cu dizabilități.

(4) Intervențiile pentru adaptarea accesului vor respecta principiul reversibilității și vor evita deteriorarea sau alterarea elementelor cu valoare patrimonială.

ZCP2, ZCP3

(5) Pentru accesul în clădiri de tipul locuințelor individuale în care funcționează comerț sau servicii, în cazul diferențelor mici de nivel (sub 40 cm), se vor amenaja rampe cu panta redusă, integrate în pavimentul existent, folosind materiale compatibile cromatic și vizual; Pentru diferențe de nivel mai mari, se vor utiliza platforme elevatoare sau lifturi verticale de mici dimensiuni, preferabil amplasate în zone laterale sau retrase.

ART. 10. STAȚIONAREA VEHICULELOR**ZCP1**

(1) Zonele de parcare aferente monumentelor sau a clădirilor propuse spre clasare din zona construită protejată, după caz, vor avea în mod obligatoriu prevăzut un loc de parcare pentru staționarea autocarelor.

ZCP2, ZCP3

Fără reglementări suplimentare

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**ZCP1, ZCP2, ZCP3**

(1) Pentru locuințe, comerț și servicii: $H_{\max}$ streșină = **5,5 m**, $H_{\max}$ coamă = **10 m**.

(2) Prin cota streșinii se înțelege cota intersecției dintre planul fațadei și planul acoperișului.

(3) Construcțiile noi vor respecta regimul de înălțime al clădirilor învecinate și vor fi justificate prin studii vizuale (fotomontaje, machete).

(4) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **10 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

(5) La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

ART. 12 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR**ZCP1, ZCP2, ZCP3**

$$RH_{\max} = S/D + P + M$$

ART. 13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP1

(1) Intervențiile asupra clădirii monumentului istoric, precum și asupra construcțiilor din incinta acestuia, vor respecta caracterul arhitectural, istoric și artistic al ansamblului.

(2) Lucrările de restaurare, reabilitare, consolidare, modificare sau punere în valoare a fațadelor, acoperișurilor, decorațiilor, finisajelor și elementelor constructive se realizează numai pe baza unor studii și documentații de specialitate, elaborate de specialiști atestați de Ministerul Culturii.

(3) Studiile prevăzute la alin. (2) pot include, după caz: studii istorice, studii de parament și stratigrafie, relevee de arhitectură, expertize tehnice și documentații de restaurare.

(4) Materialele, culorile, finisajele, tipurile de tâmplărie, învelitorile și soluțiile constructive utilizate vor fi conforme cu rezultatele studiilor de specialitate și cu avizele autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului.

(5) Sunt interzise intervențiile care alterează caracterul istoric al clădirii, inclusiv:

- a) termoizolarea exterioară a fațadelor cu materiale incompatibile;
- b) modificarea proporțiilor golurilor;
- c) înlocuirea tâmplăriilor istorice cu elemente neconforme;
- d) aplicarea de finisaje moderne incompatibile;
- e) montarea de echipamente vizibile pe fațadele principale.

(6) Orice intervenție asupra aspectului exterior se realizează cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, sau, după caz, cu acordul acesteia pentru intervențiile la monumente istorice exceptate potrivit art. 11 din Legea 50/1991 de la obținerea Autorizației de construire.

(7) Regulile privind aspectul exterior al clădirilor din perimetrul Ansamblului Castelului Ugron vor fi detaliate și dezvoltate prin Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată, cu respectarea principiilor și restricțiilor stabilite prin prezentul regulament.

ZCP2, ZCP3

(8) În elaborarea proiectelor se va avea în vedere, ca document de referință, „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – regiunea Câmpia Transilvaniei”, promovat de Ordinul Arhitecților din România și preluat în reglementările UTR-ului de bază care se completează cu prevederile din prezenta secțiune.

(9) Anexele gospodărești sau construcțiile secundare care și-au pierdut funcțiunea inițială vor fi valorificate cu prioritate in situ, prin conversii compatibile cu caracterul ansamblului construit.

(10) Intervențiile la construcțiile propuse pentru protecție se vor realiza cu respectarea caracterului construcției, prin utilizarea materialelor tradiționale sau istorice (lemn, piatră, tencuiele de var, tâmplărie din lemn, învelitori din țiglă ceramică naturală – după caz), cu păstrarea formelor existente sau istorice (tâmplării, parapeți, frontoane etc.).

(11) În cazul în care se intervine asupra unei clădiri modificate anterior în mod necorespunzător, se vor reface, în măsura posibilului și pe baza documentării, detaliile arhitecturale inițiale.

(12) Materialele rezultate din demolări sau desfaceri vor fi recuperate și refolosite cu prioritate la restaurarea sau reabilitarea altor construcții de valoare similară.

(7) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două sau patru ape pentru clădiri cu plan dreptunghiular, vor avea streșina orizontală; Panta acoperișului va fi adaptată cerințelor materialului pentru învelitoare, dar nu va fi mai mică decât 40° în Bezid, respectiv de 35° în Bezidu Nou, la clădirile principale, cu excepția lucarnelor.

(8) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă de beton, fiind interzisă realizarea învelitorilor din alte tipuri de țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

(9) Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei: țigle ceramice natur, tablă plană gri. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, etc.

(10) Este permisă amplasarea de sisteme de încălzire, ventilație și climatizare silențioase, fără unități exterioare pe fațadele vizibile dinspre clădirile propuse spre clasare;

(11) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;

(12) În situația clădirilor instituții publice sau comerț în care accesul se face din stradă, soluțiile tehnice alese se vor integra armonios în caracterul arhitectural și urbanistic al zonei construite protejate; Este interzisă placarea scărilor, rampelor de acces cu gresie.

(13) Intervențiile pentru adaptarea accesului vor respecta principiul reversibilității și vor evita deteriorarea sau alterarea elementelor cu valoare patrimonială.

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(14) Publicitatea va fi limitată la firmă tip casetă sau litere volumetrice, fiind interzise mesh-urile/bannerele amplasate pe fațadele dinspre stradă; Se admite signalistica discretă: max. **0,5 mp/firmă**, fără iluminare intermitentă/dinamică.

ART. 14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(1) Rețelele se vor amplasa în subteran; cutiile, tablourile, stațiile de transformare energie electrică se vor integra în zidării/nișe sau în ecranări din lemn;

(2) Panourile fotovoltaice/colectoarele sunt admise doar pe acoperișuri secundare neexpuse în co-vizibilitate, cu finisaj mat și șiruri aliniate; Panourile fotovoltaice/colectoarele sunt interzise pe învelitoarea imobilelor propuse spre clasare.

ART. 15 -ART. 16.

Fără reglementări suplimentare

CAPITOLUL IV. POSIBILITĂȚI MAXIMALE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(1) Pentru construcțiile noi sau extinderile clădirilor existente se respectă POT maxim prevăzut în UTR-ul de bază.

(2) Extinderile sunt permise la clădirile existente care nu sunt monumente istorice sau nu au valoare arhitecturală sau istorică deosebită doar cu +/- 20% față de amprenta la sol existentă, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

(3) Clădirile existente care nu sunt monumente istorice sau cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare ambientului existent, pot fi ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții; înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, , conformarea acoperișului în 2 sau 4 ape,).

(4) Extinderea se va realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă, dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit.

(5) Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maxim 30 mp, dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.

(6) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim **40%** din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe).

ART. 18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP1, ZCP2, ZCP3

(1) Pentru construcțiile noi sau extinderile clădirilor existente se respectă CUT maxim prevăzut în UTR-ul de bază.

ZRS33 Zonă de protecție a peisajului

CAPITOLUL I GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 DESCRIEREA ZONEI DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ DE DETALIU

Zona reglementează 2 zone de peisaj cultural specific din UAT Zau de Câmpie care trebuie să beneficieze de protecție. Este vorba despre peisajul lacustru asociat lacului Tău Zaului, situat în cadrul subunității SUP1 a UAT Zau de Câmpie și care reprezintă una dintre cele mai expresive configurații vizuale și ecologice ale teritoriului comunal, fapt ce îl transformă la nivelul acestui studiu în peisaj cultural specific. Mai departe, este vorba despre peisajul din dreapta pâraului Botei de pășuni cu arbori. Pășunile cu arbori sunt elemente de identitate ecologică/naturală și culturală a Europei, iar România deține cele mai multe și cele mai bine păstrate pășuni cu arbori din Europa Centrală și de Est⁵.

CONDIȚIONĂRI GENERALE

(1) Prin prezentul Regulament se instituie, odată cu aprobarea Planului Urbanistic General, un regim de protecție pentru două peisaje culturale specifice din UAT Zau de Câmpie (Zona Laucului Tău Zaului și Zona Dealului Bujor), așa cum sunt acestea delimitate în planșa de Reglementări Urbanistice aferente localităților Bujor Hodaie și, respectiv, Botei.

(2) Pentru consolidarea și detalierea regimului de protecție instituit potrivit alin. (1), este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zonă Construită Protejată (PUZCP), a sau a altui instrument juridic de protecție, adoptându-se în acest sens o Hotărâre a Consiliului Local Zau de Câmpie care va avea la baza în mod obligatoriu un studiu peisagistic;

(3) Studiul peisagistic va analiza în detaliu peisajul cultural specific și va fi elaborat de peisagist atestat de Registrul Urbaniștilor din România.

(4) Studiul peisagistic va stabili limitele detaliate ale zonei, regimul de protecție, regulile de intervenție asupra fondului biotic și abiotic, tipologia terenurilor în vederea prezervării naturii acestora, precum și orice alte aspecte relevante.

(5) Regulile prevăzute în Hotărârea Consiliului Local de instituire și detaliere a regimului de protecție pentru peisajul cultural specific devin obligatorii pentru toți proprietarii și investitorii din perimetrul respectiv, fără a aduce atingere prevederilor aplicabile potrivit alin. (1).

(6) Până la aprobarea instrumentelor de protecție prevăzute la alin. (2), se aplică regimul de protecție instituit prin prezentul PUG și prevederile prezentului RLU din secțiunea de față.

(7) Este interzisă extinderea intravilanului la o distanță mai mică de 100 m față de conturul zonelor de peisaje culturale specifice delimitate prin prezentul PUG;

(8) Pe acele terenuri agricole suprapuse peste zonele de peisaje culturale specifice reglementate de prezentul RLU se aplică următoarele măsuri:

a) promovarea practicilor agricole sustenabile și responsabile pentru a menține fertilitatea solului și a proteja resursele naturale;

⁵ Sursa informației este site-ul <https://transylvanian-wood-pastures.eu/ro/> site aferent proiectului intitulat „Pășuni cu arbori din Transilvania”.

b) susținerea inițiativelor locale de conservare a peisajelor tradiționale și culturale asociate cu terenurile agricole și practicile agricole tradiționale;

c) utilizarea sustenabilă a resurselor de apă din zonele agricole;

d) promovarea educației și conștientizării publicului cu privire la importanța conservării peisajelor naturale și agricole și a impactului pozitiv al protejării acestora asupra mediului și calității vieții;

e) reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, cu condiția ca aceasta să fie realizată folosind materiale tradiționale, cum ar fi lemnul și piatra naturală, prin metode de construire tradiționale

f) desfășurarea de activități științifice și educative;

g) Ecoturism care nu necesită construcții-investiții;

h) amenajarea unor puncte de belvedere, observație a faunei, și spații de popas, cu condiția ca acestea să fie realizate din materiale tradiționale și să fie executate folosind tehnici tradiționale. Pentru realizare și amplasare, este necesar avizul administrației locale.

(9) Pe acele terenuri împădurite care fac parte din fondul forestier național și care se suprapun peste zonele de peisaje culturale specifice reglementate de prezentul RLU sunt permise toate utilizările admise, respectiv utilizările admise cu condiționări din ZF Fond Forestier, cu condiția obținerii avizului Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, sau al organismului deconcentrat competent.

(10) Este interzisă tăierea arborilor remarcabili, așa cum sunt aceștia identificați în Anexa de la Legea 97/2023 privind protecția arborilor remarcabili, respectiv efectuarea de intervenții asupra vegetației care ar putea modifica peisajul cultural specific.

(11) Este interzisă construirea în localitățile care se suprapun pe zonele de peisaj cultural specific de construcții având înălțimi mai mari decât cele maxim permise prin prezentul RLU;

(12) Este interzisă instalarea de panouri publicitare sau semnalizări luminoase care ar putea afecta peisajul cultural specific.

(13) Este interzisă înlăturarea lemnului mort (căzut la pământ sau „în picioare”), de pe terenurile suprapuse cu zonele de peisaje culturale specifice.

(14) Este interzisă defrișarea arbuștilor de pe terenurile suprapuse cu zonele de peisaje culturale specifice.

ART. 2 - ART. 18

Fără reglementări.

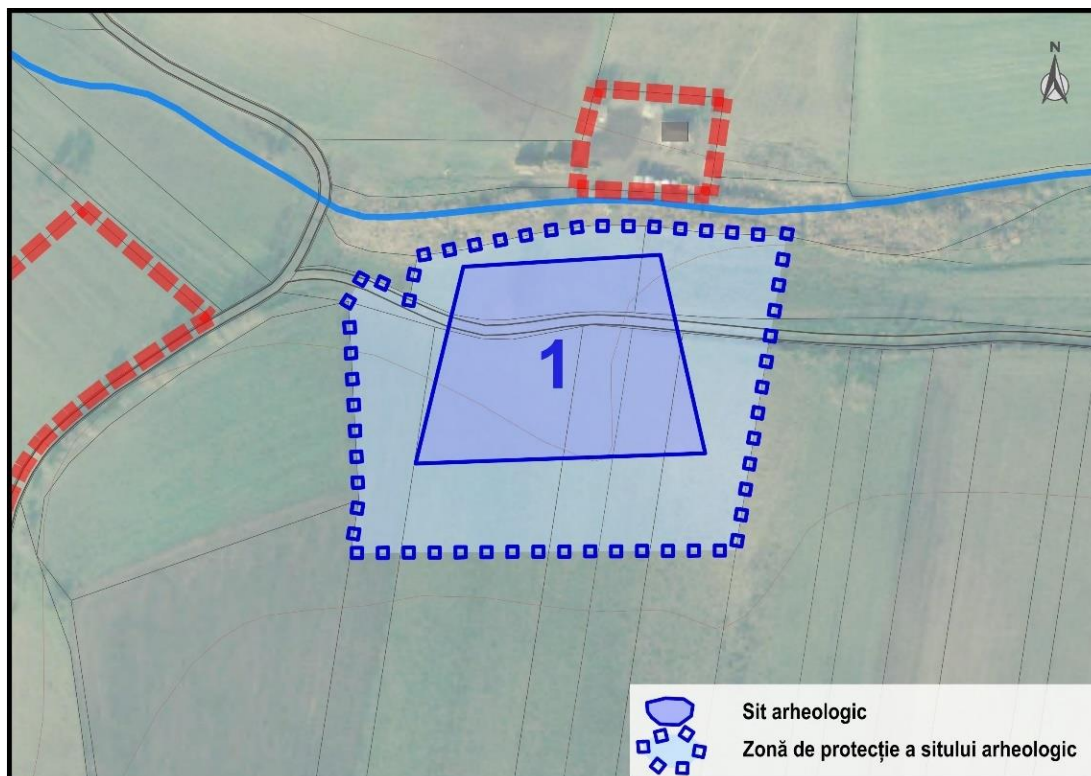
ANEXA 1 – Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării (imagine generală din punct de belvedere, silueta așezării, desfășurate stradale)

Studiul de amplasare și încadrare în imaginea așezării se elaborează de către beneficiar și se depune odată cu documentația completă pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Studiul se depune suplimentar față de piesele scrise și desenate ale documentației DTAC (plan de situație, planuri, secțiuni, fațade etc.), fără a le înlocui. Documentația are rolul de a evalua impactul volumetric, vizual și peisagistic al construcției propuse asupra siluetei localității și a cadrului rural înconjurător. Studiul va conține următoarele documente:

- Documentație fotografică generală privind zona în care se va desfășura investiția, în care să apară, din puncte de belvedere cunoscute la nivel local, modul de așezare în relief a localității, principalele repere și limitele localității (în cazul localităților neîncadrate sau fără repere înalte, folosiți vederi panoramice din afara localității). Identificați locul investiției pe aceste documente.
- Două siluete caracteristice ale localității, prezentate la o scară adecvată prezentării. Identificați locul investiției pe aceste siluete.
- Ortofotoplan sau vedere de sus a localității de tip Google Earth, cu marcarea punctelor de unde s-a făcut documentarea fotografică și siluetele descrise mai sus. Identificați locul investiției pe această planșă.
- Documentație fotografică la nivelul ochiului sau din repere în imediata vecinătate a investiției. Identificați locul investiției pe aceste documente.
- O desfășurată stradală, în care să apară de o parte și de alta a parcelei investiției frontul la stradă a cel puțin trei parcele. Identificați limitele parcelei investiției, cu fațada detaliată spre stradă a investiției, cotați amplasarea construcției față de limitele laterale și construcțiile învecinate.
- Un profil stradal transversal, în care să apară construcțiile la stradă de pe parcele, secțiunea drumului și amenajările acestuia, secțiune caracteristică prin construcția care face obiectul intervenției. Identificați limitele parcelei investiției, cotați amplasarea construcției față de aliniament și construcțiile învecinate, cotați secțiunea la o scară adecvată, astfel încât investiția să poată fi comparată cu restul construcțiilor descrise.
- Două cadre în perspectivă de la nivelul ochiului în susul și în josul străzii cu clădirea studiată. Evidențiați modul în care ați integrat clădirea în fondul construit vecin și în peisaj.

ANEXA 2 – Lista coordonatelor limitelor și a zonelor de protecție pentru: siturile arheologice, monumente și zonele construite protejate

Sit 1 - Situl arheologic de la Zau de Câmpie - „Între pâraie”, Cod RAN: 120389.01, Cod LMI: MS-I-s-B-15449



Coordonate contur Sit 1					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=434913.3550	Y=570816.7340	3	X=434987.9680	Y=570759.0550
2	X=434974.2090	Y=570820.4380	4	X=434898.5380	Y=570755.8800

Coordonate limită protecție Sit 1					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=434877.8140	Y=570805.9600	7	X=434969.7348	Y=570829.2357
2	X=434882.5535	Y=570814.2843	8	X=435013.0681	Y=570826.0791
3	X=434896.9101	Y=570807.7004	9	X=434997.4182	Y=570729.0282
4	X=434899.1582	Y=570820.0509	10	X=434878.5359	Y=570728.2065
5	X=434941.8246	Y=570828.1640	11	X=434881.0500	Y=570744.5910
6	X=434952.9933	Y=570829.3689			

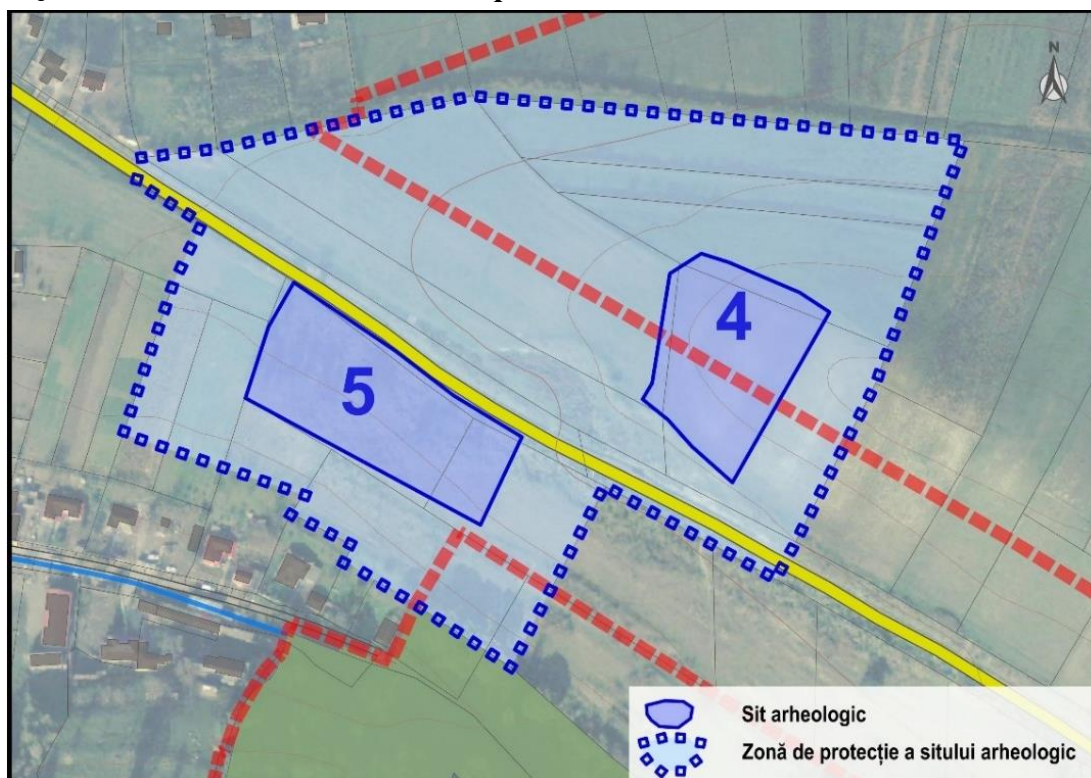
Sit 2 - Așezarea eneolitică de la Zau de Câmpie - „La Bufet”, Cod RAN: 120389.02

Coordonate contur Sit 2					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433171.2910	Y=568924.6260	5	X=433148.0080	Y=568900.0190
2	X=433182.9330	Y=568916.9530	6	X=433159.1200	Y=568916.4240
3	X=433159.6500	Y=568878.8530	7	X=433164.9410	Y=568912.7190
4	X=433150.9180	Y=568887.0550			

Coordonate limită protecție Sit 2					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433142.6789	Y=568904.5794	11	X=433181.2734	Y=568935.3435
2	X=433145.7984	Y=568894.9308	12	X=433178.4370	Y=568937.1550
3	X=433153.6938	Y=568877.9427	13	X=433176.4870	Y=568939.7910
4	X=433159.2749	Y=568865.7558	14	X=433173.2630	Y=568942.8260
5	X=433166.7390	Y=568863.9007	15	X=433170.1590	Y=568940.7710
6	X=433170.1935	Y=568872.0496	16	X=433172.6470	Y=568935.8690
7	X=433196.0006	Y=568922.4156	17	X=433155.1270	Y=568925.7640
8	X=433189.1690	Y=568927.0080	18	X=433145.7350	Y=568921.0680
9	X=433190.6470	Y=568929.2040	19	X=433145.9390	Y=568916.1780
10	X=433186.2270	Y=568932.1800	20	X=433139.9307	Y=568916.0430

Sit 3 - Așezarea și necropola de la Zau de Câmpie - „La Grădiniță”, Cod RAN: 120389.03

Coordonate contur Sit 3					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433373.8611	Y=568613.1934	6	X=433332.6085	Y=568619.2442
2	X=433360.7905	Y=568617.2688	7	X=433331.4694	Y=568603.6309
3	X=433335.3747	Y=568628.4089	8	X=433332.2359	Y=568589.5731
4	X=433335.2610	Y=568628.1572	9	X=433330.2099	Y=568576.9768
5	X=433333.5366	Y=568622.8241	10	X=433363.3673	Y=568565.3949

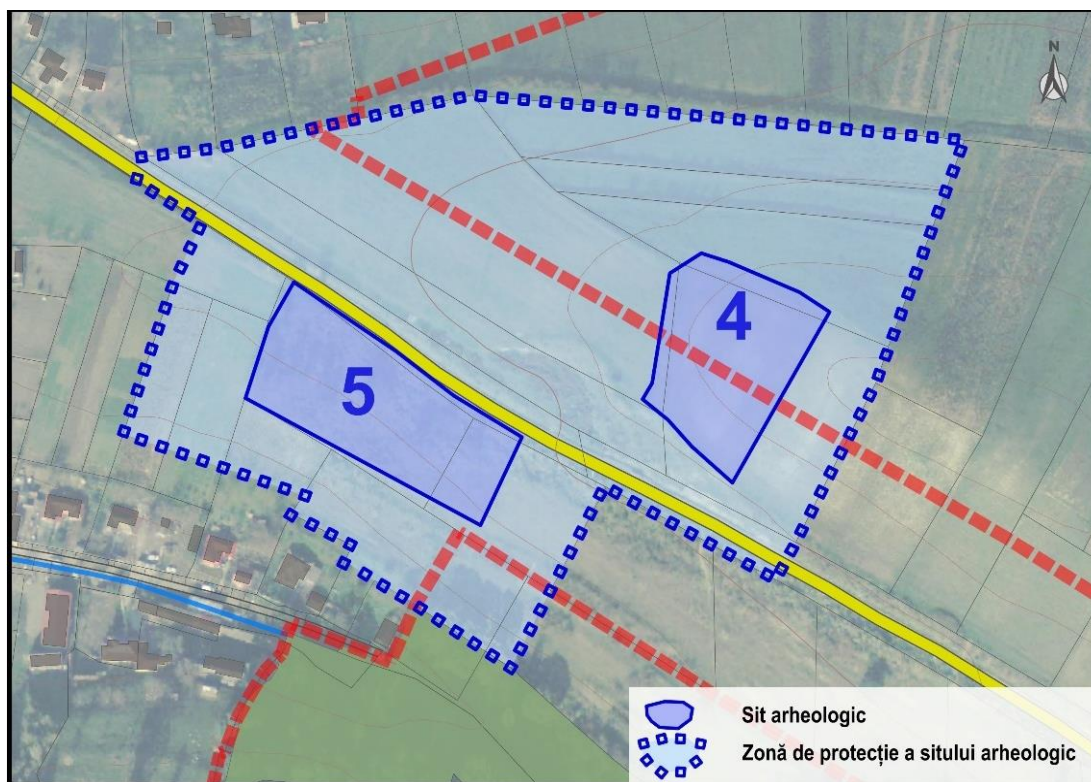
Sit 4 - Așezarea neolitică de la Zau de Câmpie - „Bârsana”, Cod RAN: 120389.04**Coordonate contur Sit 4**

ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433918.6236	Y=568409.3853	6	X=433844.2531	Y=568379.8422
2	X=433905.9986	Y=568417.5564	7	X=433840.2379	Y=568373.0931
3	X=433876.3980	Y=568430.1452	8	X=433850.8803	Y=568364.4795
4	X=433864.8300	Y=568433.8878	9	X=433861.0874	Y=568353.2516
5	X=433851.7057	Y=568425.5453	10	X=433877.9062	Y=568338.3317

Coordonate limită protecție Sit 4 și Sit 5

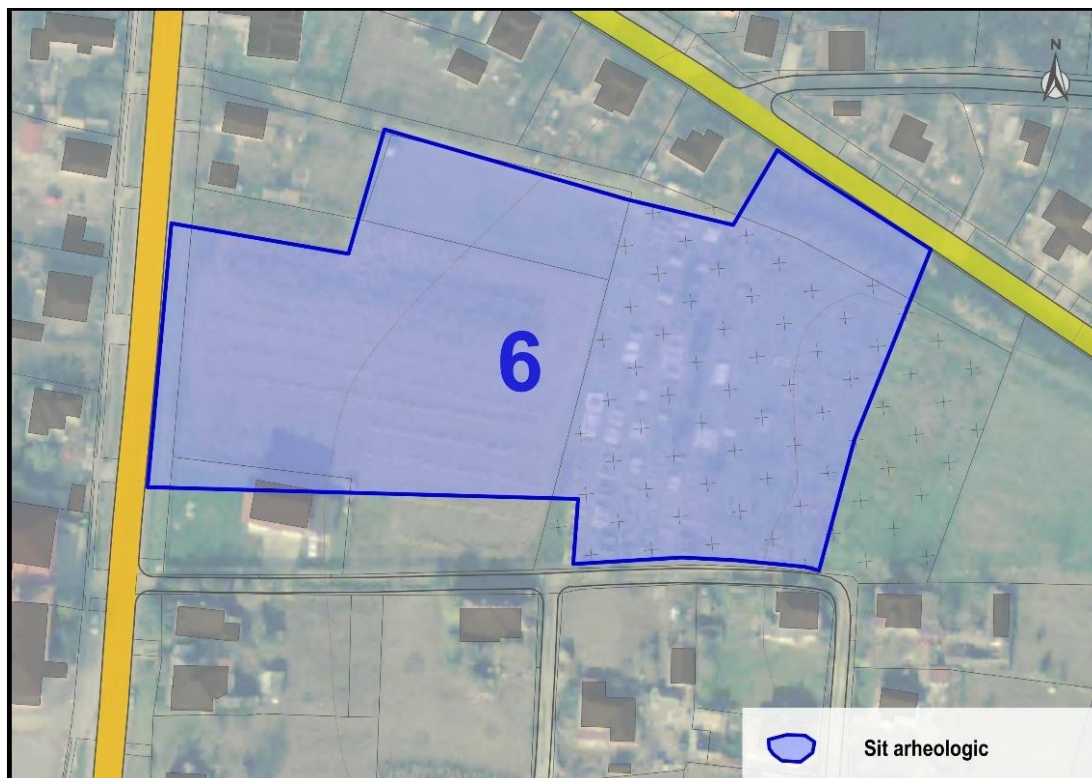
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433622.7429	Y=568358.7048	12	X=433896.0648	Y=568297.9693
2	X=433643.6958	Y=568421.3944	13	X=433824.2844	Y=568336.8147
3	X=433655.7625	Y=568446.5166	14	X=433785.0742	Y=568261.2635
4	X=433628.1104	Y=568463.7412	15	X=433745.1246	Y=568287.4235
5	X=433630.8470	Y=568473.9740	16	X=433727.9507	Y=568297.6606
6	X=433661.9770	Y=568477.5150	17	X=433715.5954	Y=568305.7491
7	X=433693.8939	Y=568484.1199	18	X=433718.7000	Y=568312.1420
8	X=433769.0996	Y=568499.6830	19	X=433693.5796	Y=568325.2201
9	X=433975.0317	Y=568480.9058	20	X=433693.3050	Y=568325.3630
10	X=433937.9996	Y=568379.7905	21	X=433698.1827	Y=568333.2204
11	X=433904.4634	Y=568313.4654			

Sit 5 - Așezarea neolitică de la Zau de Câmpie - „La criptă” sau „Bărboși”, Cod RAN: 120389.05

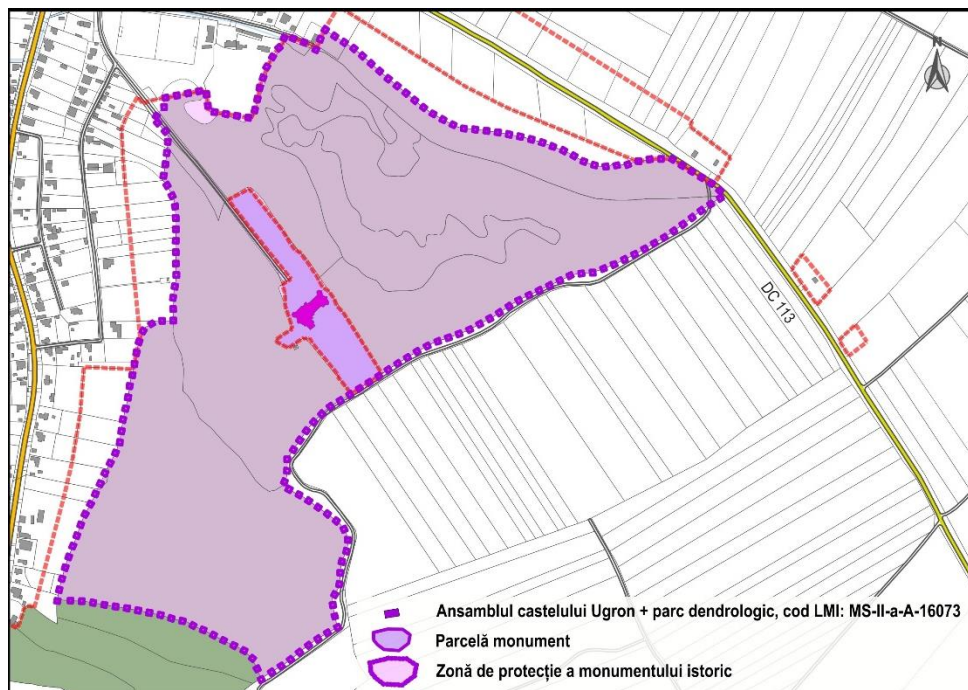


Coordonate contur Sit 5					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433694.1899	Y=568421.8338	5	X=433789.8148	Y=568357.3090
2	X=433683.5370	Y=568403.2058	6	X=433761.2104	Y=568374.5141
3	X=433673.9254	Y=568373.4812	7	X=433736.8880	Y=568393.1165
4	X=433772.3149	Y=568320.5851			

Coordonate limită protecție Sit 4 și Sit 5					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433622.7429	Y=568358.7048	12	X=433896.0648	Y=568297.9693
2	X=433643.6958	Y=568421.3944	13	X=433824.2844	Y=568336.8147
3	X=433655.7625	Y=568446.5166	14	X=433785.0742	Y=568261.2635
4	X=433628.1104	Y=568463.7412	15	X=433745.1246	Y=568287.4235
5	X=433630.8470	Y=568473.9740	16	X=433727.9507	Y=568297.6606
6	X=433661.9770	Y=568477.5150	17	X=433715.5954	Y=568305.7491
7	X=433693.8939	Y=568484.1199	18	X=433718.7000	Y=568312.1420
8	X=433769.0996	Y=568499.6830	19	X=433693.5796	Y=568325.2201
9	X=433975.0317	Y=568480.9058	20	X=433693.3050	Y=568325.3630
10	X=433937.9996	Y=568379.7905	21	X=433698.1827	Y=568333.2204
11	X=433904.4634	Y=568313.4654			

Sit 6 - Situl arheologic Zau de Câmpie - „Cimitirul reformat”

Coordonate contur Sit 6					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433512.2009	Y=568442.4602	10	X=433500.7199	Y=568517.0668
2	X=433523.8224	Y=568441.9134	11	X=433450.0412	Y=568531.6529
3	X=433537.9865	Y=568440.5616	12	X=433442.5762	Y=568505.7160
4	X=433540.9466	Y=568439.7485	13	X=433405.5310	Y=568512.1069
5	X=433548.2866	Y=568466.9729	14	X=433401.9047	Y=568471.7579
6	X=433564.2521	Y=568506.6862	15	X=433400.5342	Y=568457.1117
7	X=433538.8177	Y=568522.7613	16	X=433490.5743	Y=568454.6985
8	X=433532.2070	Y=568527.3646	17	X=433489.4964	Y=568441.1637
9	X=433523.0023	Y=568511.7408			

Ansamblul castelului Ugron + parc dendrologic, cod LMI: MS-II-a-A-16073**Coordonate contur parcelă MS-II-a-A-16073**

ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433711.1655	Y=567996.0935	26	X=433707.6614	Y=567875.6269
2	X=433723.3590	Y=567980.4030	27	X=433710.5743	Y=567868.3634
3	X=433735.5120	Y=567961.7670	28	X=433705.7825	Y=567866.4077
4	X=433742.1890	Y=567948.8760	29	X=433703.3698	Y=567872.5676
5	X=433750.9746	Y=567943.0788	30	X=433697.8060	Y=567868.3690
6	X=433757.5189	Y=567933.1955	31	X=433695.3514	Y=567869.6470
7	X=433761.4482	Y=567923.0400	32	X=433683.2993	Y=567875.9221
8	X=433763.0832	Y=567921.9401	33	X=433681.1212	Y=567877.6411
9	X=433768.8972	Y=567915.7613	34	X=433680.7862	Y=567879.1458
10	X=433769.4612	Y=567915.1619	35	X=433682.2924	Y=567880.5955
11	X=433776.7951	Y=567904.0875	36	X=433692.4437	Y=567887.3405
12	X=433791.1409	Y=567881.4626	37	X=433702.8181	Y=567893.7512
13	X=433804.8015	Y=567859.7282	38	X=433699.7004	Y=567904.7676
14	X=433820.7166	Y=567834.4067	39	X=433693.4515	Y=567923.0855
15	X=433780.0742	Y=567808.2271	40	X=433692.7970	Y=567941.3580
16	X=433767.7333	Y=567824.2648	41	X=433689.1838	Y=567952.2110
17	X=433762.5639	Y=567830.5600	42	X=433695.0687	Y=567955.4667
18	X=433762.3180	Y=567830.8595	43	X=433701.0756	Y=567959.3325
19	X=433763.6997	Y=567832.0916	44	X=433694.0822	Y=567967.7745
20	X=433746.9400	Y=567852.9600	45	X=433686.7157	Y=567976.9532
21	X=433729.3900	Y=567874.3000	46	X=433669.7476	Y=567997.5291
22	X=433727.1294	Y=567878.0409	47	X=433644.2342	Y=568029.8114
23	X=433725.3167	Y=567881.6569	48	X=433618.2889	Y=568063.4712
24	X=433720.8308	Y=567879.8579	49	X=433646.3242	Y=568078.0025
25	X=433718.4808	Y=567882.3465			

Coordonate limită protecție MS-II-a-A-16073					
ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433775.3914	Y=567607.2329	92	X=433676.8385	Y=568251.6272
2	X=433772.9580	Y=567598.4960	93	X=433681.7460	Y=568259.7020
3	X=433768.0066	Y=567588.7726	94	X=433687.3500	Y=568265.3300
4	X=433766.4425	Y=567582.4348	95	X=433689.1210	Y=568266.9780
5	X=433765.6605	Y=567573.2319	96	X=433690.6080	Y=568272.0047
6	X=433765.1395	Y=567561.2511	97	X=433691.8145	Y=568276.0834
7	X=433763.5659	Y=567553.5130	98	X=433693.5431	Y=568279.6709
8	X=433754.6588	Y=567538.2030	99	X=433729.3290	Y=568265.8309
9	X=433758.3327	Y=567516.0793	100	X=433734.7259	Y=568263.5627
10	X=433762.1812	Y=567501.1515	101	X=433745.1246	Y=568287.4235
11	X=433750.3594	Y=567494.9869	102	X=433757.2023	Y=568279.2713
12	X=433731.4661	Y=567483.1699	103	X=433785.0749	Y=568261.2629
13	X=433714.4349	Y=567470.7240	104	X=433805.7174	Y=568242.9636
14	X=433697.8924	Y=567456.7531	105	X=433828.4126	Y=568222.8445
15	X=433677.2404	Y=567443.4835	106	X=433840.7830	Y=568213.0830
16	X=433661.5018	Y=567433.8204	107	X=433856.1771	Y=568200.3782
17	X=433655.2654	Y=567449.0485	108	X=433871.3671	Y=568187.7926
18	X=433648.2660	Y=567462.1335	109	X=433884.6039	Y=568178.0597
19	X=433636.9634	Y=567471.8941	110	X=433902.2720	Y=568168.0939
20	X=433616.4500	Y=567481.9146	111	X=433919.5813	Y=568159.1395
21	X=433587.2942	Y=567497.1182	112	X=433924.6503	Y=568157.4333
22	X=433573.7366	Y=567502.6568	113	X=433942.5111	Y=568155.9182
23	X=433564.5752	Y=567508.2302	114	X=433975.4508	Y=568151.5502
24	X=433548.3763	Y=567511.5476	115	X=434006.8226	Y=568145.6214
25	X=433529.2909	Y=567517.4358	116	X=434028.8365	Y=568139.6273
26	X=433514.2834	Y=567520.4939	117	X=434060.2463	Y=568127.6770
27	X=433486.9319	Y=567526.0673	118	X=434072.4392	Y=568121.3533
28	X=433462.1021	Y=567529.6502	119	X=434084.5656	Y=568114.1735
29	X=433431.2978	Y=567535.3563	120	X=434096.6929	Y=568109.5627
30	X=433406.7346	Y=567536.4181	121	X=434106.9743	Y=568107.3227
31	X=433393.9610	Y=567537.7902	122	X=434114.8839	Y=568106.9937
32	X=433396.0100	Y=567549.3686	123	X=434120.2690	Y=568108.0282
33	X=433399.9231	Y=567565.4891	124	X=434123.5642	Y=568110.0701
34	X=433406.1329	Y=567586.9839	125	X=434126.9258	Y=568109.6088
35	X=433409.9027	Y=567597.6676	126	X=434131.0781	Y=568109.1480
36	X=433418.5972	Y=567619.4994	127	X=434134.4388	Y=568110.0042
37	X=433422.9392	Y=567632.4720	128	X=434137.6030	Y=568109.4111
38	X=433427.7150	Y=567644.8684	129	X=434140.8318	Y=568110.8603
39	X=433431.3898	Y=567652.2135	130	X=434145.3143	Y=568110.3995
40	X=433439.1685	Y=567666.9031	131	X=434154.8041	Y=568114.3519
41	X=433443.1854	Y=567674.4889	132	X=434162.3844	Y=568114.2860
42	X=433445.9022	Y=567682.6325	133	X=434167.2608	Y=568115.6693
43	X=433450.4834	Y=567691.3129	134	X=434178.6630	Y=568117.3158
44	X=433456.9258	Y=567705.5258	135	X=434196.3036	Y=568117.3238
45	X=433461.7518	Y=567714.6651	136	X=434202.2353	Y=568116.7971
46	X=433470.7654	Y=567731.7343	137	X=434231.1035	Y=568098.8800
47	X=433476.2699	Y=567746.9960	138	X=434256.5502	Y=568083.2089

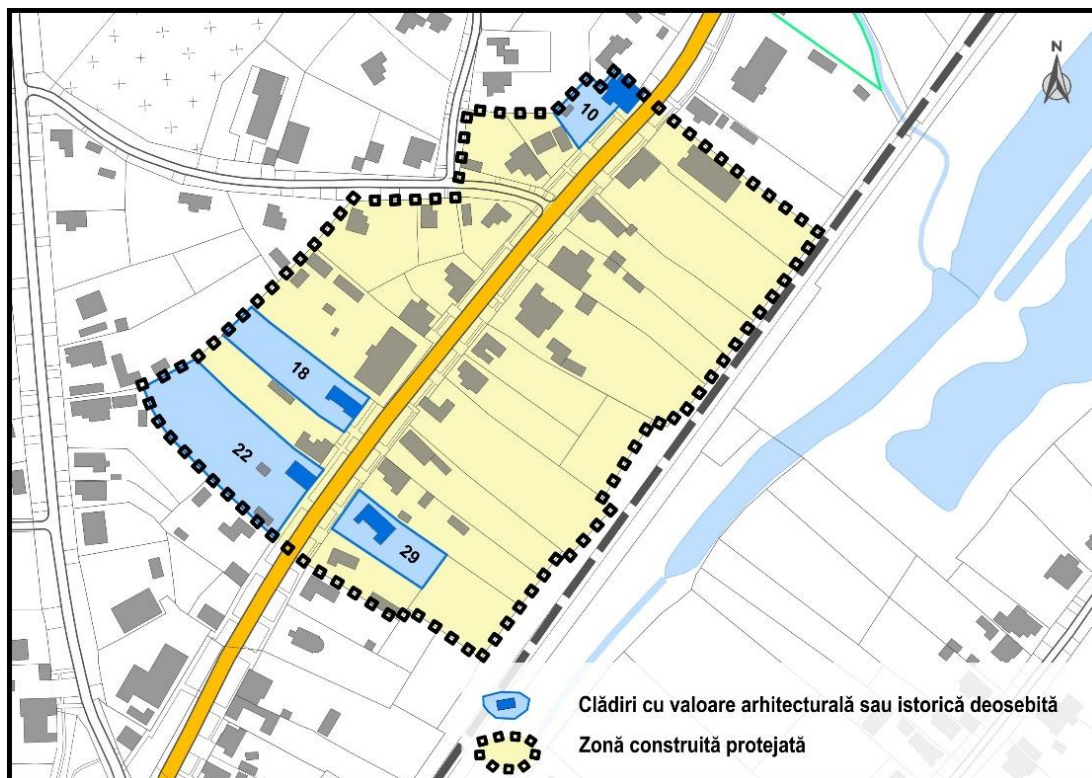
48	X=433478.7043	Y=567764.1182	139	X=434267.7560	Y=568072.4712
49	X=433480.5208	Y=567776.3141	140	X=434270.7409	Y=568068.4115
50	X=433486.0559	Y=567800.2090	141	X=434258.1409	Y=568061.4524
51	X=433488.5890	Y=567815.7962	142	X=434241.9761	Y=568050.4337
52	X=433490.3543	Y=567827.7201	143	X=434222.0825	Y=568035.1896
53	X=433492.5495	Y=567835.0651	144	X=434192.6781	Y=568014.4031
54	X=433493.1702	Y=567840.6927	145	X=434154.7130	Y=567992.6141
55	X=433495.2240	Y=567847.1655	146	X=434127.1925	Y=567978.8611
56	X=433495.6055	Y=567853.2228	147	X=434107.4839	Y=567971.1956
57	X=433497.9441	Y=567863.4767	148	X=434096.9567	Y=567967.7162
58	X=433500.7338	Y=567875.7089	149	X=434087.6671	Y=567967.0474
59	X=433506.8227	Y=567891.5559	150	X=434076.7565	Y=567965.8768
60	X=433509.6386	Y=567895.8957	151	X=434067.3882	Y=567963.3765
61	X=433514.0765	Y=567898.2331	152	X=434048.4398	Y=567954.1737
62	X=433523.4287	Y=567903.8950	153	X=434008.4740	Y=567935.3608
63	X=433546.0700	Y=567904.0950	154	X=433994.2094	Y=567927.7536
64	X=433545.8005	Y=567934.2020	155	X=433968.6079	Y=567910.7839
65	X=433548.9514	Y=567954.9428	156	X=433950.1645	Y=567900.4797
66	X=433550.1719	Y=567963.6208	157	X=433932.4935	Y=567891.0641
67	X=433549.2883	Y=568002.1879	158	X=433913.0127	Y=567883.8823
68	X=433549.9669	Y=568032.2911	159	X=433888.6878	Y=567875.3709
69	X=433548.6809	Y=568053.1081	160	X=433867.7217	Y=567864.5376
70	X=433547.2563	Y=568063.2782	161	X=433838.5005	Y=567846.4506
71	X=433539.3192	Y=568079.8892	162	X=433820.7166	Y=567834.4067
72	X=433535.1812	Y=568086.3978	163	X=433780.0742	Y=567808.2271
73	X=433532.4507	Y=568088.9541	164	X=433753.5797	Y=567792.1659
74	X=433535.0275	Y=568103.6386	165	X=433745.9358	Y=567786.1755
75	X=433538.6937	Y=568133.2311	166	X=433731.4016	Y=567772.0605
76	X=433538.9756	Y=568149.5771	167	X=433723.9314	Y=567763.4653
77	X=433518.7280	Y=568172.6440	168	X=433708.9900	Y=567742.3687
78	X=433525.2738	Y=568175.4323	169	X=433698.5662	Y=567726.4807
79	X=433534.0736	Y=568187.3374	170	X=433696.0464	Y=567719.3616
80	X=433533.9664	Y=568194.3087	171	X=433695.7892	Y=567708.1785
81	X=433533.3453	Y=568197.1113	172	X=433694.7471	Y=567698.1073
82	X=433583.0810	Y=568206.6417	173	X=433690.0734	Y=567687.5595
83	X=433589.2467	Y=568207.8164	174	X=433694.7471	Y=567684.8240
84	X=433592.6940	Y=568179.9140	175	X=433704.5567	Y=567679.0826
85	X=433648.1590	Y=568170.8170	176	X=433710.4696	Y=567676.0556
86	X=433650.8114	Y=568175.1104	177	X=433717.5924	Y=567672.4092
87	X=433653.0750	Y=568180.0670	178	X=433747.8548	Y=567651.0763
88	X=433654.9909	Y=568187.7025	179	X=433765.2287	Y=567637.4457
89	X=433663.2070	Y=568225.6460	180	X=433770.0063	Y=567631.8893
90	X=433665.1760	Y=568226.2710	181	X=433774.5230	Y=567621.5577
91	X=433670.2580	Y=568239.9690	182	X=433775.6524	Y=567616.0883

Casă (str. Republicii nr. 5), cod LMI: MS-II-m-B-16074**Coordonate contur parcelă MS-II-m-B-16074**

ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433435.6703	Y=569190.6762	7	X=433398.9588	Y=569183.8081
2	X=433429.7779	Y=569201.1094	8	X=433401.1595	Y=569182.1757
3	X=433424.8793	Y=569208.4908	9	X=433456.1330	Y=569143.2967
4	X=433416.8544	Y=569215.9771	10	X=433454.1286	Y=569149.3693
5	X=433413.2321	Y=569210.0830	11	X=433452.2119	Y=569159.3057
6	X=433404.3542	Y=569194.5962	12	X=433448.4491	Y=569167.9645

Coordonate limită protecție MS-II-m-B-16074

ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433483.0187	Y=569160.8008	12	X=433351.7271	Y=569182.4433
2	X=433453.7702	Y=569200.8148	13	X=433340.3361	Y=569166.3012
3	X=433457.5056	Y=569212.0078	14	X=433340.6451	Y=569148.9227
4	X=433423.9930	Y=569225.2755	15	X=433344.8019	Y=569144.6617
5	X=433412.7920	Y=569229.6980	16	X=433350.8795	Y=569151.3955
6	X=433410.4030	Y=569231.6260	17	X=433361.8060	Y=569141.5336
7	X=433399.8800	Y=569244.5890	18	X=433372.6981	Y=569131.8473
8	X=433394.1260	Y=569250.2020	19	X=433402.7934	Y=569108.0347
9	X=433390.7009	Y=569245.1613	20	X=433431.0916	Y=569086.9331
10	X=433365.1290	Y=569209.6600	21	X=433441.2437	Y=569100.6580
11	X=433362.1339	Y=569196.8029	22	X=433466.5278	Y=569135.6993

Zona construită protejată str. Republicii**Coordonate limită zonă construită protejată**

ID	X	Y	ID	X	Y
1	X=433402.7934	Y=569108.0347	23	X=433189.9332	Y=568989.7969
2	X=433372.6981	Y=569131.8473	24	X=433215.5815	Y=568966.0410
3	X=433361.8060	Y=569141.5336	25	X=433228.9597	Y=568955.1586
4	X=433350.8795	Y=569151.3955	26	X=433265.1416	Y=568932.7427
5	X=433344.8019	Y=569144.6617	27	X=433268.4213	Y=568937.7059
6	X=433340.6451	Y=569148.9227	28	X=433280.8435	Y=568929.6637
7	X=433326.3525	Y=569134.1705	29	X=433297.6607	Y=568917.7192
8	X=433306.7297	Y=569134.0149	30	X=433298.7600	Y=568919.8585
9	X=433292.3830	Y=569135.5990	31	X=433321.5508	Y=568949.8170
10	X=433288.7200	Y=569108.2970	32	X=433329.6498	Y=568960.5221
11	X=433287.2030	Y=569100.5540	33	X=433332.4382	Y=568958.4499
12	X=433272.3480	Y=569099.8010	34	X=433350.2300	Y=568978.2300
13	X=433246.0430	Y=569099.2920	35	X=433345.6139	Y=568981.5375
14	X=433231.0304	Y=569081.5101	36	X=433365.4444	Y=569012.7237
15	X=433217.3003	Y=569067.4112	37	X=433371.2399	Y=569009.6035
16	X=433206.5417	Y=569057.2141	38	X=433378.0721	Y=569018.7391
17	X=433195.2389	Y=569046.1681	39	X=433379.6717	Y=569017.5680
18	X=433184.3365	Y=569036.6611	40	X=433386.4562	Y=569026.4298
19	X=433163.7448	Y=569025.3634	41	X=433406.6239	Y=569053.4403
20	X=433167.1395	Y=569016.7690	42	X=433414.3734	Y=569063.1751
21	X=433170.2660	Y=569011.2500	43	X=433431.4122	Y=569086.6940
22	X=433173.9790	Y=569006.1950			

ANEXA 3 – Lista clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită

Sat Zau de Câmpie, strada Bujorilor, nr. 3



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 64



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 29



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 22



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 18



Sursa: Google Maps

Sat Zau de Câmpie, strada Republicii, nr. 10



Sursa: Google Maps

Sat Zau de Câmpie, strada Lalelelor, nr. 5



Sursa: Google Maps

Sat Bărboși, nr. 87



Sursa: Google Maps