

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA CICÂRLĂU

JUDEȚUL MARAMUREȘ

Nr. pr.: AE

D – 004 – 2021

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2026



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

COORDONATOR GENERAL

arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

*expert atestat R.U.R. – litera D- P.U.G.și R.L.U.,
G5-Studii de istorie urbană, G6-Amenajare
perisagistică, expert atestat M.C.C. nr.
553S/24.03.2016 domeniile D1 (Restaurare
arhitectură), D2 (Urbanism istoric)*

COLECTIV DE ELABORARE

urb. peis. Anca Patricia COSTAN

ing. Mihai MUREȘAN

ing. Gheorghe BOROȘ

ing. Ioan COMAN



CUPRINS

CUPRINS	3
PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE	4
CAPITOLUL 1. ROLUL R.L.U.	4
CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ:	5
CAPITOLUL 3. DOMENIU DE APLICARE:.....	8
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	10
CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	10
CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	20
CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	33
CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	35
CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	38
CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	39
CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	42
PARTEA III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	46
PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	49
L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	52
M – ZONĂ MIXTĂ.....	71
IS- INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	88
A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE.....	98
V - ZONA SPAȚII VERZI.....	108
TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.	111
GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	113
T – ZONA TRANSPORTULUI.....	116
DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	122



PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL R.L.U.

În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Cicârlău.

După aprobare PUG și RLU aferent acestea devin opozabile în justiție.

Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

În baza prevederilor Planului urbanistic general, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care exista reglementari privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competența a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competența a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței.

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani, urmând a fi stabilită prin Hotărârea de Aprobare.

CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ:

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 - NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare ;
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
 - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001

- OUG nr. 142/2008 privind aprobarea PATN – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată actualizată, Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică
- Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deșeurilor
- Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- HG nr.581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- HG nr. 589/2006 pentru modificarea anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou

- Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 331/2004 – Codul silvic
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și European
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
- Ordinul nr. 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
- OMT nr. 1.295/2017, OMT nr. 1.296/2017 și OMT nr. 1.294/2017
- ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- ORDIN nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- ORDIN nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară
- Hotărârea 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
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- OMAI nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000

- ORDIN nr.34/M30/3.422/4.221 din 1995 pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.

CAPITOLUL 3. DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Cicârlău.

Prevederile Regulamentului de urbanism stabilesc reguli obligatorii care se aplică la întreg teritoriul administrativ al Comunei Cicârlău, intravilan și extravilan.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele : modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei și față de aliniament, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice si/sau fizice. În aceasta situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depasi pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singura data. Aceste prevederi referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplica pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea. Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de catre autoritațile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice si juridice, care conțin modificari ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% si care nu modifica caracterul general al zonei.

Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism **se aplică cumulativ**, atât cele cu caracter general, cât și cele stabilite la nivelul fiecărui UTR, zone sau subzone funcționale. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu respectarea cumulativă a tuturor condițiilor aplicabile amplasamentului și investiției propuse, inclusiv a funcțiunilor admise, caracteristicilor parcelei, condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, acceselor, echipării tehnico-edilitare, regimului de înălțime, suprafețelor maxime admise, POT, CUT, precum și a condiționărilor specifice. Îndeplinirea unei prevederi nu înlătură obligația respectării celorlalte prevederi aplicabile.



PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan:

Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole (menite să adapostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasă I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Intravilanul. Terenuri agricole din intravilan:

Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerare interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților.

În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Autorizațiile de construire și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, se va

realiza numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general.
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

Suprafețe împădurite:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective, în condițiile Codului Silvic:

- necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;
- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

Resursele subsolului

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

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

În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2-Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice, respectiv:*

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5 a Legii 107/1996.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

- d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:
 - 4 m spre interiorul incintei.
- e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:
 - 3 m.

Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Teritoriul administrativ al comunei Cicârlău se suprapune cu **3 arii naturale protejate**, respectiv: Someșul Inferior - ROSCI0436, Aria Naturală Protejată de interes Național Monument al Naturii - Rezervația Rozeta de Piatră de la Ilba - RONPA0609 și un areal al Arboretului de castani comestibili de la Baia Mare - RONPA0598. În vederea oricărei intervenții în ariile naturale protejate se va solicita avizul Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate.

Construcțiile, rețeaua de drumuri, rețeaua de apă și canalizare vor respecta strict legislația privind conservarea biodiversității.

Se vor respecta prevederile HG nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentației de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnico privind construcții din domeniul turismului.

La finalizarea lucrărilor fiecărui obiectiv este oportună refacerea suprafețelor de teren ocupate temporar prin lucrările de implementare a acestora, respective platformele tehnologice ale organizării de șantier, pentru a permite speciilor de fauna locală retragerea către zone limitrofe amplasamentelor și asemănătoare ca funcții ecologice.

În cadrul Planului Urbanistic General s-a delimitat zona de protecție a Rezervației Naturale Rozeta de Piatră Ilba (RONPA0609), marcată ca atare pe planșele de reglementări urbanistice și pe planșele de UTR aferente PUG. Intervențiile în zona de protecție a Rezervației Naturale Rozeta de Piatră Ilba (RONPA0609) se vor realiza conform prezentului regulament, fiind instituită interdicție de construire amplasată parțial pe zona de protecție (conform planșelor de reglementări urbanistice).

Zone construite protejate

Monumente istorice:

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 pe teritoriul comunei Cicârlău nu există nici un monument istoric sau sit arheologic clasat.

Cu toate acestea, în urma actualizării suportului topografic aferent PUG și în urma elaborării studiului arheologic, s-a determinat faptul că Situl arheologic Cicârlău – Pe Tog (cod LMI MM-I-s-B-04379, cod RAN 106504.02) este amplasat pe teritoriul comunei Cicârlău și nu a satului Bușag din UAT Tăuții Măgherauș, așa cum apare în Lista Monumentelor Istorice 2015.

Situri arheologice:

Conform studiului arheologic, pe teritoriul comunei Cicârlău există următoarele situri arheologice:

Situri arheologice identificate în teren:

1. CICÂRLĂU - Cetatea Teilor (Cod RAN 107671.01)
2. CICÂRLĂU - Ciurgăul lui Tulvai
3. CICÂRLĂU - Olos
4. CICÂRLĂU - Pe Tog (Cod LMI MM-I-s-B-04379 și cod RAN 106504.02)

Situri arheologice neidentificate în teren:

- La Handalu Ilbei: *minele medievale* (RAN 107706.01);
- La Ilba: loc necunoscut (RAN 107706.01).

Prin studiul arheologic s-au delimitat zone de protecție pentru siturile arheologice reperate în teren. Siturile arheologice împreună cu zonele lor de protecție sunt marcate în planșele de reglementări urbanistice aferente PUG.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

În zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut sau susceptibil de a conține vestigii, autorizațiile de construire se vor emite numai după realizarea cercetării arheologice prealabile, conform Legii nr. 422/2001 și normelor metodologice aferente; descărcarea de sarcină arheologică se dispune numai dacă rezultatele cercetării impun acest lucru.

Săpătura arheologică și activitățile întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Direcția Județeană pentru Cultură.

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Direcția Județeană pentru Cultură, în condițiile legii.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Conform studiului arheologic aferent PUG, siturile arheologice reperate și localizate în teren pe teritoriul UAT Cicârlău sunt:

- 1. CICÂRLĂU - Cetatea Teilor (Cod RAN 107671.01)**
- 2. CICÂRLĂU - Ciurgăul lui Tulvai**
- 3. CICÂRLĂU - Olos**
- 4. CICÂRLĂU - Pe Tog (Cod LMI MM-I-s-B-04379 și cod RAN 106504.02)**

Siturile arheologice care sunt monumente istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015, se află sub incidența Legii 422/2001 fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat înscrise în Repertoriul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

Zonele de interes arheologic se supun acelorași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați de către Ministerul Culturii, că sunt necesare în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematizare.

Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare - defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua niciun fel de construcții sub - sau supraterrane fără o cercetare arheologică prealabilă.

Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI, se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor de teren pe care au fost identificate situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se poate face doar cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.

Construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (cu arhitectură tradițională):

În comuna Cicârlău se pastrează câteva clădiri (case și șuri) cu arhitectură tradițională specifică Țării Chioarului. Acestea au fost identificate pe planșele anexate și după adresele poștale, după cum este prezentat în tabelul de mai jos:

CONSTRUCȚII CU VALOARE ISTORICĂ SAU ARHITECTURALĂ DEOSEBITĂ (CU ARHITECTURĂ TRADIȚIONALĂ)			
Nr.	Tip clădire	Localizare după coordonate Stereo 70	Localizare după adresă poștală
1	Casă și șură	689536.084 380249.080	Cicârlău, str. Valea Mare, nr.14
2	Casă și șură	688214.308 379621.402	Bârgău, str. Principală, nr. 47
3	Casă	689983.816 380108.021	Cicârlău, str. Castanului, nr.2
4	Casă și șură	688430.513 379926.216	Bârgău, str. Principală, nr. 59A
5	Casă și șură	688215.843 379546.331	Bârgău, str. Principală, 94
6	Șură	691946.606 76620.350	Ilba, str. Handalului, nr.21
7	Casă	691600.540 377213.586	Ilba str. Principală, nr.58
8	Șură	691714.843 377065.851	Ilba , str. Principală, nr.82
9	Casă	691259.214 377581.795	Ilba, str. Principală, nr.18
10	Șură	691481.552 377586.416	Ilba, str. Unirii, nr. 13
11	Casă	691600.540 377213.586	Ilba, str. Principală, nr.62
12	Casă	691945.033 376695.374	Ilba, Str.Handlului, Nr. 21
13	Șură	691483.114 377511.387	Ilba, str.Unirii, nr. 7
14	Șură	691705.365 377520.179	Ilba, str. Magnoliei, nr.24
15	Casă	691824.444 377143.197	Ilba, str. Magnoliei, nr. 12
16	Casă	692939 376763	Ilba, str. Handalului, nr.52
17	Șură	692275.397 376852.396	Ilba, str. Handalului, nr.28
18	Casă și șură	691505.080 376460.975	Ilba, str. Gării, 27
19	Casă	691717.981 376915.798	Ilba, str. Principală, Nr.71
20	Casă și șură	691732.149 376240.560	Ilba, str.Gării, nr. 10
21	Casă și șură	691619.402 376313.252	Ilba, str. Gării, 7
22	Casă	691732.149 376240.560	Ilba, str. Gării, nr. 3
23	Casă	691598.974 377288.614	Ilba, str. Principală, nr. 48
24	Șură	691824.444 377143.197	Ilba, str. Magnoliei, nr.2
25	Casă	691837.011 376542.996	Ilba, str. Handalului, nr.15
26	Casă	689884.911 379505.359	Cicârlău, str. Cicârlăuț, nr.28
27	Casă	690224.572 379211.998	Cicârlău, str. Carierei, nr.12
28	Casă	690196.997 380562.820	Cicârlău, str. Valea Mare, nr.69
29	Casă	689759.950 380178.548	Cicârlău, str. Căliman, nr.10
30	Șură	691918 376584	Ilba, str. Handalului

Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Țara Chioarului:

Arhitectura tradițională a Zonei Chioarului este o arhitectură a acoperișurilor cu pantă mare (de la 40°- până la 50°) folosind pentru învelitori materiale ca paie, șita și țigla trasă.

Acoperișul este cel mai important element care definește arhitectura tradițională din Chioar. Caracteristicile principale sunt:

- acoperișul caselor și cel al găbânașelor în 4 ape, uneori cu foișor;

- învelitoarea: paie, șîta și țigla trasă apărută după 1920;
- volumetria curată a acoperișului este, în unele cazuri, îmbogățită cu un "foișor" - o structură în 2 ape, poziționată pe fațada principală, în zona accesului;

Acoperișurile șurilor sunt fie în 2 ape principale, corespunzând laturilor lungi, cu timpane parțiale pe laturile scurte și zona superioară a zidurilor din lemn traforat pentru aerisire, fie cu timpane mari pe fațadele principale, construite cu închideri din scândură perforată, permițând aerisirea fânarului din pod.

Alte elemente caracteristice:

- structura din lemn rotund cu consumuri minime de material, datorate formelor geometrice cu volumetrie stabilă din punct de vedere static și a încărcărilor reduse pe pantă mare a acoperișului;
- volumetria curată a acoperișului este, în unele cazuri, îmbogățită cu un "foișor" - o structură în 2 ape, poziționată pe fațada principală, în zona accesului;
- streășina are o lățime de 40-60 cm;
- nu există jgheaburi și burlane. Pe alocuri, zona intrării este protejată cu un jgheab din lemn;
- intersecțiile celor 4 fețe ale acoperișului sunt racordate printr-o curbă cu rază de cca. 30 cm.
- coama este rezolvată prin petrecerea ultimului șir de șîta peste coamă cu cca. 10 cm (pe direcția vânturilor dominante din zonă).
- nu există coșuri de furn și respectiv străpungeri ale acoperișului; fumul era utilizat pentru conservarea cărnii în pod.
- nu există lucarne. Podul este ventilat și luminat prin timpane sau prin elementele decorative ale "foișorului".

Măsuri de protecție pentru construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită (cu arhitectură tradițională):

Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu arhitectură tradițională care necesită autorizație de construire conform Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

Se interzice demolarea clădirilor cu valoare tradițională, arhitecturală sau istorică și distrugerea elementelor de originalitate. Asupra acestora se admit doar lucrări de consolidare, restaurare și aducerea la condițiile actuale de confort. Se permite folosirea spațiului din pod pentru amenajarea unei mansarde cu condiția ca ferestrele să fie dispuse în planul acoperișului. În majoritatea cazurilor este necesară consolidarea fundațiilor și a soclului din piatră. Aceasta se poate realiza fie înlocuind zidăria de piatră de pe contur, cu fundații și elevații din beton, fie prin subzidiri și elevații din beton armat. Se va acorda mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton. Este foarte important ca umezeala să fie

impiedicată să ajungă la structura din lemn a caselor. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Pentru a construi în stil traditional, este important ca soclul să fie compus din piatră: zidărie de piatră sau placaj de piatră. Se va acorda mare atentie tratarii lemnului impotriva focului, fungilor si a insectelor.

Se permit extinderi, având grija ca aceste volume adaugate sa fie subordonate constructiilor traditionale/istorice

Termoizolarea clădirilor se va face la interior.

Treptele de acces se vor realiza, de preferinta, în sistem traditional (lespezi de piatra sau scari de lemn). Se admit treptele de acces realizate din beton si placate cu piatra sau lemn. Se interzic treptele de acces cu forme curbe sau treptele monumentale.

Se interzic orice alte intervenții precum: schimbarea tâmplăriei în orice alt material în afara lemnului și cu alte forme și culori decat cele originale (vezi anexa tâmplării specifice), înlocuirea învelitorii cu alte materiale decât șindrilă sau țiglă ceramică culoare cărămiziu, închiderea prispei, placarea soclurilor, etc

Aleile si platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafete permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturala, de preferinta piatra de râu montata cu interspatii în care va creste iarba

Se interzice folosirea materialelor plastice, inox, imitații și orice alte materiale forme străine locului.

Se interzice amplasarea intalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

Pentru construcții noi – principii de construire:

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
 - o Noile constructii (de locuințe) vor avea gabarit mic (Ac max. 150 mp și ACD max. 250 mp) și vor avea la bază o prismă patrulateră regulată. Daca din necesități funcționale este necesara o suprafata construita mai mare, se va cauta, pe cât posibil, o rezolvare în sistem pavilionar.
 - o Se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a caselor pe lot:
 - case amplasate perpendicular pe strada, aliniate cu constructiile existente în vecinatate;
 - case amplasate paralel cu strada, retrase fata de aliniament si pozitionate în spatele constructiilor anexe.
 - o Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură tradițională (lemnul, prispa, acoperis în 4 ape, poarta, etc)
 - o să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului

- Se interzice desființarea anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții. Amplasarea pe lot trebuie sa respecte coerenta de ansamblu în care se integreaza si se va face conform specificului localitatii, în functie de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenti de aer, prezenta unui curs de apa, alinieri, fronturi, retrageri de la strada/ulita, numar de cladiri amplasate pe lot si distantele dintre acestea (ierarhizare).
- Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulatera regulata, acoperis in 4 ape cu pante peste 30 grade Acoperisul in doua ape se admite doar la cladiri anexa. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite, atat in plan cat si pentru acoperis, goluri, fatade.
- se interzice folosirea materialelor plastice, inox, imitații și orice alte materiale forme străine locului.
- Se interzice amplasarea intalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

Pentru clădirile publice:

- Renovarea/ modernizarea clădirilor se va realiza cu următoarele condiții:
 - se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
 - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru invelitori țiglă ceramica, sindrila; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox
 - se vor folosi culorile pastelate, discrete; pentru învelitori se vor evita culorile puternice, se recomandă cărămiziu sau maro.
 - se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se va evita montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC; în cazul în care la renovările anterioare nu au fost realizate conform proiectului inițial, se recomandă ca la viitoarele intervenții să se revină la formele inițiale.
 - se vor evita montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip polycarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
 - Se vor evita amplasarea intalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc).

- Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Zone cu risc de alunecări de teren:

Comuna Cicârlău este încadrată în categoria localităților cu risc scăzut de producere a fenomenelor de alunecări de teren.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

Pentru reducerea riscului de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- Împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboricolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);
- Terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatice ale teritoriului amenajat;
- Realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor.
- obligativitatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate
- monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului

Zone cu risc de inundabilitate:

Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:

- îndiguirea râurilor prin soluții prietenoase cu mediul

- decolmatarea albiilor

În conformitate cu prevederile **Planului de Management al Riscului la Inundații – ABA Someș–Tisa (PMRI, ciclul 2021–2027)**, pe teritoriul UAT Cicârlău se vor respecta măsurile de prevenire și reducere a riscului hidrologic prin corelarea dezvoltărilor urbanistice cu zonele de hazard identificate.

În zonele expuse riscului de inundații (corespunzătoare debitelor cu probabilitate de depășire de 10%, 1% și 0,1%), se interzice amplasarea de construcții noi cu destinație de locuință, dotări publice sau activități economice, până la realizarea lucrărilor de protecție specifice.

Se instituie obligația protejării intravilanului existent și a terenurilor agricole riverane prin lucrări hidrotehnice de apărare. În acest sens, **se propune îndiguirea integrală a malului drept al râului Someș**, pe sectorul care mărginește comuna Cicârlău, ca măsură structurală de reducere a riscului de inundații și de creștere a siguranței construcțiilor și investițiilor publice.

Orice investiție nouă situată în proximitatea cursului Someșului va fi precedată de **verificarea încadrării în zonele de hazard hidrologic**, conform datelor furnizate de autoritatea competentă (ABA Someș–Tisa), și de **obținerea avizului de gospodărire a apelor**.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conorm planșelor de reglementări urbanistice.

Zone cu risc tehnologic:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Se vor prevedea următoarele măsuri de siguranță:

- Respectarea prevederilor cu privire la amplasarea obiectivelor industriale în raport cu categoriile de terenuri adiacente
- Detalierea studiilor privitoare la determinarea distanțelor până la care se manifestă efectele poluării sau accidentelor tehnologice

Zone de siguranță și protecție:

Pe baza normelor sanitare:

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. 1524/2019, pentru următoarele obiective și activități, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor

de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):

- 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).

Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la **lit. a) și b)**, înființate după data intrării în vigoare a prezentelor norme, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât 10, 00 m (conform art. 15 alin. (2) din Ordinul 119/2014 actualizat), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- a) stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m**;
- b) stații de epurare de tip modular (containerizate): **50 m**;
- c) stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m**;
- d) paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**;
- e) bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m**;
- f) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
- g) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**;
- h) crematorii umane: **1.000 m**;
- i) autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**;
- j) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: **500 m**;
- k) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: **50 m**;
- l) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: **50 m**;

- m) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: **100 m**;
- n) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): **1.000 m**;
- o) parcuri eoliene: **1.000 m**;
- p) cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m**;
- q) rampe de transfer deșeuri: **200 m**.

Pentru obiectivele care se regăsesc la articolul anterior precum și pentru alte obiective care prin natura activității lor pot prezenta riscuri pentru starea de sănătate a populației, **specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene** vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Pentru obiectivele prevăzute la alineatul anterior al prezentului regulament **lit. f) și g) este obligatorie efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.**

Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.

Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100,00 m.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Fată de infrastructura tehnică:

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007): **Pentru linii electrice aeriene** cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 kV.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine

secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zone intravilan vor fi amplasate pe domeniul public.

Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

A. Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:

1. Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețelele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m,

2. Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:

a) Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.

b) Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de 2 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

B. Rețele rutiere (drumuri, străzi):

1. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune și a normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiune peste 1000V – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia.

2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).

3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/strazile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În orașe și zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

C. Construcții

1. Construcțiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).

2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 ”Traversări și apropieri față de clădiri” care prevede:

a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.

3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:

- 37 m la LEA 110 kV;
- 24 m la Lea 20 kV.

4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.

5. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap. XI ”Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi minim 0,3 m.

D. Rețea de gaz metan

1. Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, care prevede: distanță minimă în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m. În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform Normativului I6. Conducta de gaz va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60°.

2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

3. Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim 5 m (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanța se poate reduce la 2 m cu acordul unității care administrează conducta. (conform PE 106/2003, tabel 13.b.)

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelilor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelilor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelilor electrice se va solicita elaborarea unei documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Baia Mare. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii. Pentru realizarea celorlalte documentații de amenajare a teritoriului (P.U.Z sau P.U.D) sau de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

La intersecția drumurilor cu conductele de transpost gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnico pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312 -87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice sau cu dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se vor realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș.

Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

Zonele de siguranță ale drumurilor publice sunt delimitate de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime de până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțime mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, având următoarele dimensiuni:

- 50 m pentru autostrăzi,
- 22 m pentru drumurile naționale,
- 20 m pentru drumurile județene,
- 18 m pentru drumurile comunale.

Gardurile și construcțiile vor fi retrase față de axul drumurilor publice conform următoarelor valori minime:

- 13,00 m față de axul drumului național;
- 10,00 m față de axul drumului comunal;
- 4,75 m față de axul străzilor locale (profil 2 benzi);
- 3,00 m față de axul străzilor locale (profil 1 bandă).

În traversarea localităților Cicârlău și Ilba, se vor respecta limitele zonelor de siguranță și protecție stabilite prin *Procesul-verbal de constatare nr. 7525/19.12.2024*, încheiat între SDN Baia Mare și Primăria Cicârlău.

Extinderea intravilanului în lungul DN 1C se va realiza numai în condițiile amenajării unor drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să deașeze în intersecții amenajate conform normativelor în vigoare (marcate conform planșelor de reglementări urbanistice)

La amplasarea construcțiilor noi de-a lungul DN 1C, se vor respecta:

- limitele exterioare ale zonelor de siguranță și protecție,
- distanțele minime legale de amplasare față de marginea drumului,
- și se va ține cont de **rezervarea spațiilor necesare lărgirii și modernizării ulterioare a drumului.**

În zona de descărcare a Variantei Ocolitoare Baia Mare (V.O.B.M.), se instituie **interdicție temporară de construire**, pentru a permite implementarea proiectului de infrastructură rutieră și corelarea ulterioară a rețelei locale de drumuri cu traseul V.O.B.M.

Nu se vor solicita accese rutiere directe în/din Varianta de Ocolire Baia Mare. Traficul rutier în zonă se va desfășura prin **rețeaua de drumuri agricole și de exploatare existente**, conform avizului CNAIR.

Amenajarea intersecțiilor cu DN 1C și drumurile clasificate se va realiza **conform Normativului de intersecții la nivel**, asigurând **elemente geometrice optime pentru siguranța circulației**. Pentru fiecare intersecție propusă se va obține **avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Cluj**.

În zonele de intersecție și în curbele cu raze mici, se vor impune **restricții de construire** pentru **rezervarea suprafețelor de vizibilitate și modernizare**, aceste suprafețe făcând parte din **zonele de siguranță ale drumului național**, conform art. 16 din OG nr. 43/1997.

În traversarea localităților, se vor prevedea:

- **rigole și șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale,**
- **statii (alveole) pentru mijloace de transport interurban**, amplasate în afara părții carosabile.

La promovarea oricăror **obiective socio-economice** situate în zona DN 1C sau în zona de influență a V.O.B.M., **beneficiarii au obligația obținerii acordului prealabil al DRDP Cluj** privind amplasarea

construcțiilor și amenajarea acceselor rutiere. Emiterea autorizațiilor de construire se va face **numai după obținerea avizelor CNAIR și a autorizației de amplasare și/sau de acces**, conform art. 46 din OG nr. 43/1997.

Profilul transversal al DN 1C, în traversarea comunei Cicârlău, va ține cont de **dezvoltarea viitoare a drumului**, rezervându-se spațiul necesar pentru **sporirea capacității de circulație și amplasarea rețelelor edilitare în afara zonei de siguranță**.

În vederea realizării proiectelor de infrastructură promovate în zonă (inclusiv Varianta Ocolitoare Baia Mare), se va asigura **rezervarea terenurilor necesare** implementării acestora, conform planșelor de reglementări urbanistice și regim juridic.

Pentru toate lucrările de infrastructură de comunicații sau intervenții în zona drumurilor publice, este obligatorie **obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne și al autorităților competente în domeniu**.

În vederea autorizării execuției oricăror lucrări de infrastructură de comunicații pe teritoriul administrativ al comunei Cicârlău este prevăzut obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.

Amplasarea față de zonele de servituți aeronautice

Teritoriul comunei Cicârlău este străbătut de zonele de referință și servituții aeronautice aferente Aerodromului Alexandru Papană Baia Mare, respectiv Aeroportului Internațional Maramureș, localizat în Tâuții Măgherauș.

Se vor respecta Reglementările Aeronautice Civile Române în conformitate cu Ordinul 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, respectiv prevederile din Codul Aerian al României (ediția în vigoare):

Extras RACR-ZSAC, ediția 1/2015 (articole și alineate):

”3.5. Spațiul aerian controlat din vecinătatea aerodromurilor

3.5.1.

(1) Cu scopul asigurării controlului traficului aerian din vecinătatea aerodromurilor, în spațiul aerian aferent se stabilesc, în condițiile pct. 3.2.3 și 3.2.4, următoarele structuri de spațiu aerian controlat:

a) zona de control de aerodrom/CTR (conf. AIP România, secțiunea AD 2);

b) regiune terminală de control/TMA (conf. AIP România ENR 2.1-3).

(2) Structurile de spațiu aerian controlat, inclusiv cele menționate la alin. (1), fac obiectul reglementărilor aeronautice privind procedurile de navigație aeriană.

3.5.2. În interesul siguranței traficului aerian, al protejării rutelor de plecare/sosire instrumentală standard (SID/STAR), al procedurilor de apropiere instrumentală și de decolare, al

MRVA, al MSA, al AMA în structurile de spațiu aerian controlat precizate la pct. 3.5.1 alin. (1) sunt interzise fără avizul AACR:

a) amplasarea de obstacole/obiective de orice fel care, prin prezență sau funcționare, implică risc de coliziune și/sau pot afecta regularitatea traficului aerian;

b) concentrarea de obstacole peste limita/densitatea maximă reglementată.

3.5.3. Criteriile de proiectare/protecție a procedurilor de zbor instrumental și altitudinilor minime MRVA, MSA, AMA sunt cele descrise în ICAO Doc 8168 - PANSOPS.

3.5.4. Propunerile privind modificarea sau anularea procedurilor de zbor instrumentale sau a altitudinilor minime menționate la pct. 3.5.2 pot avea la bază studii aeronautice întocmite doar de către furnizori de servicii de proiectare proceduri de zbor instrumental recunoscuți de către AACR, care îndeplinesc cerințele reglementării RACR-CPPZI și ale reglementărilor ICAO specifice.

4.3.1.4.

(1) Zona IV: - suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz; - extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA; - interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.4.4. În Zona IV:

a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;

b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);

d) stații radio (radiodifuziune, TV);

e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);

f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);

g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;

h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;

j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

5.7.

(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.”

Extras Codul Aerian la României:

”Art. 85 Limitele zonelor supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate acestor zone se determină de către administratorul aerodromului civil sau, după caz, de către cel al echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană, în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, se avizează de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, 40 și se transmit autorităților administrației publice locale și județene pe teritoriul cărora se extind aceste zone, pentru a fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, iar pentru informare, și instituției prefectului. Emiterea avizului Autorității Aeronautice Civile Române se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române, publicată pe site-ul acestei autorități.

Art. 87 Prin derogare de la dispozițiile art. 10 lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare sau schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren în zonele supuse servituților aeronautice civile se fac numai cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române, emis în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, iar în cazul aerodromurilor civile 41 utilizate și ca baze de operare pentru aeronave de stat, cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române și al Ministerului Apărării Naționale. Avizului Autorității Aeronautice Civile Române, precum și celui al Ministerului Apărării Naționale nu li se aplică dispozițiile

legislației privind aprobarea tacită. (2) Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Art. 91 Obligația prevăzută la art. 90 în sarcina administratorului aerodromului se limitează la zonele 2, 3 și 4 astfel cum sunt acestea definite în Anexa nr. 15 - Servicii de informare aeronautică la Convenția de la Chicago și poate fi dusă la îndeplinire prin contractarea unor furnizori de servicii specifice sau prin încheierea, în condițiile legii, a unor aranjamente cu autorități și instituții publice cu atribuții în domeniul colectării și întreținerii bazelor de date de teren și obstaculare la nivel național.

(2) Entitățile care asigură serviciile de proiectare a procedurilor de zbor și, respectiv, de elaborare a hărților aeronautice aferente unui aerodrom au acces la bazele de date de teren și obstaculare, în baza unor aranjamente încheiate cu administratorul aerodromului.

(3) Persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției. Notificarea se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române și publicată pe site-ul acesteia. Autoritatea Aeronautică Civilă Română informează în mod corespunzător, după caz, administratorul aerodromului civil certificat în vecinătatea căruia este amplasată construcția, precum și Ministerul Apărării Naționale.

(4) Construcțiile prevăzute la alin. (3) trebuie balizate și, după caz, marcate în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, la propunerea Autorității Aeronautice Civile Române.”

Asigurarea echipării edilitare

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

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

La nivelul zonei reglementate se vor asigura:

- Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.
- Toate noile branșamente vor fi realizat îngropat.

- Alimentarea cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale și telecomunicații a tuturor zonelor de intravilan se va realiza de la rețeaua publică locală, prin extinderi de rețele de-a lungul profilelor stradale existente și propuse, recomandat în spațiilor verzi aferente. Se admit și soluții locale cu condiția asigurării alimentării cu apă, canalizare menajeră și current electric din surse propria, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ. Acordul vecinilor, este necesar a fi solicitat în condițiile legii în vigoare.

Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.



CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

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

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.



CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate. Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, Anexa nr. 4 și a normativelor în domeniu:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform următoarelor :

- *Construcții administrative*

Construcțiile administrative (sediu primărie), accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

Accesele carosabile pentru personall și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

Aleile carosabile de serviciu vor fi rezultate fără a intersecta accesul oficial.

- *Construcții financiar-bancare*

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru : accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- *Construcții comerciale*

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

- *Construcții de învățământ*

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- *Construcții de sănătate*

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- *Construcții de turism*

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- *Construcții și amenajări sportive*

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- *circulația carosabilă separată de cea pietonală;*
- *alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime ;*
- *alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 lățime;*
- *alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.*

- *Construcții de locuințe*

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- *alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;*
- *în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*
- *cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;*
- *cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

- *Locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:*

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*
- *accese la parcaje și garaje.*

În completarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525/27.06.1996, având în vedere *specificul mediului rural din comuna Cicârlău*, se vor respecta profilele stradale propuse prin prezentul Plan Urbanistic General (PUG), detaliate în planșele de reglementare urbanistică anexate. În mediul rural, străzile sunt clasificate în *principale și secundare*, corespunzătoare specificului localităților rurale, fără a putea fi încadrate în categoriile I, II, III, etc., specifice mediului urban. Astfel, dimensiunile și caracteristicile străzilor vor fi adaptate necesităților locale și cerințelor impuse și de contextul rural,

asigurând accesul corespunzător și funcționalitatea rețelei de circulație în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.

Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;

Străzile noi sau reabilitările se vor realiza respectând minim profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate, cu respectarea normativelor în vigoare;

Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Accese pietonale și piste de bicicliști:

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

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

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

La reabilitarea/modernizarea/înființarea străzilor, unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1,50 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

Amplasarea, dimensionarea și aspectul Pistelor de biciclete vor respecta caracteristicile din “Ghidul de proiectare a infrastructurii pentru biciclete” – elaborat de Organizația pentru Promovarea Transportului Alternativ.

CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc;

CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate teritorială de referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
- front minim la stradă;

Parcelarea

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

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

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

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

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

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

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.

Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR în parte.

Procentul de ocupare al terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

În situațiile în care, la nivelul unui UTR, al unei zone sau subzone funcționale, este stabilită o suprafață construită la sol maximă per clădire/construcție, valoarea respectivă reprezintă limita maximă a suprafeței construite la sol pentru fiecare clădire în parte și nu suprafața construită

totală admisă pe parcelă. Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe clădiri, fiecare cu respectarea suprafeței construite la sol maxime stabilite, cu condiția ca suprafața construită cumulată a tuturor construcțiilor de pe parcelă să se încadreze în POT maxim admis și să fie respectate cumulativ CUT și toate celelalte prevederi aplicabile zonei/subzonei funcționale.



CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând următoarele cerințe minime de dimensionare a parcajelor:

- a. Este obligatorie asigurarea locurilor de parcare pe parcelă, în incinta clădirilor sau în parcaje special amenajate, corespunzător funcțiunilor propuse.
- b. Numărul minim de locuri de parcare se determină în raport cu destinația construcției, conform prezentului articol.
- c. În cazul în care, din motive obiective, nu pot fi asigurate integral locurile de parcare pe parcelă, acestea se vor realiza în **parcaje publice amenajate**, situate la o distanță de maximum **300 m** față de funcțiunea deservită, pe baza unui drept real de folosință înscris în cartea funciară.

Norme de dimensionare a locurilor de parcare:

- *Locuințe individuale: minimum 1 loc de parcare/unitate locativă;*
- *Spații comerciale: minimum 1 loc de parcare/50 mp suprafață desfășurată;*
- *Servicii și birouri: minimum 1 loc de parcare/60 mp suprafață desfășurată sau 1 loc/5 angajați;*
- *Instituții de învățământ:*
 - *școli și licee: 1 loc de parcare/2 săli de clasă;*
 - *grădinițe: 1 loc de parcare/1 sală de grupă;*
- *Instituții de sănătate:*
 - *cabinete medicale: 1 loc de parcare/cabinet;*
 - *spitale/centre de sănătate: 1 loc de parcare/4 paturi;*
- *Instituții culturale și socio-administrative (săli de spectacole, biserici, săli de sport, centre comunitare):*
 - *1 loc de parcare/10 locuri pe scaun;*

- *Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri):*
 - *1 loc de parcare/10 locuri la masă;*
 - *Unități de turism și cazare:*
 - *1 loc de parcare/cameră de cazare.*
 - *Sport și agrement:*
 - *1 loc/10 mp sală de sport/fitness;*
 - *2 locuri pentru autocare la unități > 600 mp;*
 - *Industrial, producție, depozitare:*
 - *1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;*
 - *1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;*
 - *1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;*
 - *1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;*
 - *Funcțiuni mixte*
 - *Se aplică norma cea mai restrictivă aferentă fiecărei funcțiuni componente.*
- d. Locurile de parcare se vor amenaja conform normelor tehnice în vigoare, cu respectarea dimensiunilor minime: 2,5 m × 5,0 m/loc parcare pentru autoturisme.
- e. Minimum 10% din totalul locurilor de parcare pentru unități publice/comerciale vor fi destinate persoanelor cu dizabilități, conform legislației specifice.
- f. În cazul funcțiunilor mixte, necesarul de locuri de parcare se calculează prin însumarea cerințelor pentru fiecare categorie de utilizare.
- g. În zonele cu *interdicție de construire până la elaborarea documentațiilor PUZ* (etapele de dezvoltare marcate în planșele de reglementări urbanistice), reglementările privind numărul și amplasarea parcajelor se vor detalia și dimensiona în cadrul PUZ-urilor, în funcție de funcțiunile propuse și de capacitatea terenurilor disponibile.

Spații verzi și plantate

Reglementările privind spațiile verzi și plantate au la bază **principiile generale stabilite prin Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate**, asigurând conformitatea cu normele naționale și adaptarea acestora la **specificul local al comunei Cicârlău**.

La emiterea autorizațiilor de construire se va impune **obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând **procentul minim prevăzut de RGU**, dar și **prevederile specifice fiecărei zone funcționale**, conform *Articolului 13 – Spații libere și spații plantate* din prezentul Regulament.

Reglementările generale privind spațiile verzi se aplică la nivelul întregii localități, în conformitate cu Anexa nr. 6 la RGU, după cum urmează:

Anexa Nr. 6 la RGU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Prevederile specifice stabilite la nivelul fiecărei zone funcționale prin Articolul 13 – Spații libere și spații plantate **prevalează** în aplicarea concretă, adaptând cerințele generale la **caracteristicile urbanistice locale**, tipologia construcțiilor și contextul natural al amplasamentului. Astfel, pentru fiecare zonă funcțională (de locuire, mixtă, turism, industrie, dotări etc.) se vor respecta **procentele minime de spații verzi aferente** reglementate prin Art. 13.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori.

Împrejmuiri:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.

PARTEA III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Extravilanul reprezintă teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație special, etc.

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru fermele și exploatările agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

TF – TERENURI FORESTIERE

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Din aceasta categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor naturale și artificiale la nivelul maxim de retenere.

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

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămin.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie. Din aceasta categorie fac parte:

- nisipuri zburatoare – nisipuri mobile nefixate de vegetatie și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, ingramadiri de bolovani și pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetatie;
- rape, ravene, torenti – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;
- saraturi cu crusta – terenuri puternic saraturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetatie; Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;
- gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;
- halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

Se va urmări creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

TS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Din categoria terenurilor cu destinație specială fac parte cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene și navale, cele pe care se afla obiective și instalații hidrotehnice, termice de transport al energiei electrice și gazelor naturale, terenurile cu exploatare minieră, petroliere, cele pentru nevoile de apărare a țării, precum și rezervațiile și monumentele naturii, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

Autorizarea lucrărilor de construcții la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de către MAPN, MI și SRI.



PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului

- (1) În cadrul documentației P.U.G. au fost delimitate zone destinate dezvoltării prin documentații de tip P.U.Z., pentru care se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea acestora, conform planșelor de reglementări urbanistice și Anexei nr. 3 la R.L.U. – Zone de dezvoltare ale comunei, reglementate prin P.U.Z.

Zona de locuit neconstituie (L2) se va reglementa prin următoarele documentații de tip P.U.Z.:

- **PUZ 1** – în suprafață de 18,22 ha;
 - **PUZ 2** – în suprafață de 16,82 ha;
- (2) Documentațiile de tip **P.U.Z.** vor fi demarate exclusiv la inițiativa **autorității publice locale – Primăria Cicârlău**, pentru a asigura o dezvoltare unitară și coerentă a teritoriului, și se vor elabora **pe întreaga suprafață marcată în planșa de reglementări urbanistice**, fiind interzise documentațiile de tip „**P.U.Z. de parcelă**” inițiate individual de persoane fizice sau juridice, care pot conduce la fragmentarea și dezvoltarea necontrolată a intravilanului.
- (3) P.U.Z.-urile vor avea ca **funcțiune de bază locuirea și funcțiunile complementare** (servicii, turism, ateliere meșteșugărești, dotări de interes local), compatibile cu specificul rural al comunei Cicârlău și cu reglementările zonelor funcționale aferente (L2)
- (4) Accesibilitatea zonelor propuse pentru dezvoltare va fi reglementată prin documentațiile P.U.Z., care vor detalia rețeaua stradală de acces și vor asigura conectarea cu drumurile publice existente și propuse, conform planșelor de reglementări.
- (5) Pentru zonele mixte de industrie și servicii (**M1 – zonă mixtă industrie și servicii**), dezvoltarea și autorizarea construcțiilor se va realiza etapizat, cu condiția **rezervării și dezmembrării terenurilor necesare conform zonei de protecție a drumului național DN 1C (22 m de la margine), precum și a drumurilor colectoare paralele cu acesta**, marcate conform planșelor de reglementări urbanistice și regim juridic. Parcelarea terenurilor și autorizarea construcțiilor vor fi permise **numai după asigurarea accesului prin drumurile colectoare propuse**, cu interzicerea acceselor rutiere directe din parcele către drumul național DN 1C, în conformitate cu prevederile avizului CNAIR și cu legislația în vigoare privind regimul drumurilor.

4.2. Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului – dimensionarea dotărilor publice

- (1) În funcție de scenariile de creștere demografică și socio-economică prognozate, **dimensionarea echipamentelor și dotărilor publice** la nivelul comunei Cicârlău se realizează în mod etapizat, raportat la nevoile reale ale populației și la gradul de ocupare al zonelor de locuire și mixte.
- (2) Pe măsura creșterii populației prognozate, se prevede completarea treptată a acestei rețele, conform următoarei etapizări:

Pe termen mediu (orizont 2035):

- realizarea unui cabinet medical suplimentar;
- amenajarea unui teren de sport;
- extinderea spațiilor verzi existente cu o suprafață estimată de 0,73 ha.

Pe termen lung (orizont 2045):

- realizarea unei grădinițe suplimentare;
- amenajarea unui nou teren de sport;
- extinderea spațiilor verzi publice cu o suprafață estimată de 1,03 ha.

	Existent	Proгноzat / Necesar	
Perioada	2024	Termen mediu - 2035	Termen lung - 2045
Suprafață intravilan	872.5 (<i>existent PUG aprobat</i>)	1011.7 (<i>propus prin PUG</i>)	1100 (<i>prognoză estimat</i>)
Populație	4536	5000	5500
DOTĂRI			
Spații Verzi	12.27	+0.73	+1.03
Grădinițe	2	0	+1
Școli	3	0	0
Cabinete medicale	1	+1	0
Centre socio-culturare	6	0	0
Terenuri sport	1	+1	+1

- (3) Amplasarea noilor dotări publice se va realiza la nivelul UAT Cicârlău, la inițiativa și sub coordonarea Primăriei Comunei Cicârlău, în funcție de creșterea efectivă a populației și de necesitățile identificate în timp.
- (4) În momentul în care se va impune realizarea de dotări suplimentare, Primăria va identifica terenurile disponibile în proprietatea publică a UAT sau în domeniul privat, urmând ca, în lipsa acestora, să fie declanșate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în vederea asigurării suprafețelor necesare implementării dotărilor de interes general.

- (5) Realizarea dotărilor publice va respecta principiile de echitate teritorială, accesibilitate și integrare funcțională, fiind amplasate în relație directă cu zonele de locuire și cu axele principale de circulație, conform prevederilor din planșele de reglementări urbanistice și din secțiunea privind regimul juridic al terenurilor.

Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). Zonificarea funcțională este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică unitară:

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 –Locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone constituite

L2 –Locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone neconstituite

M – ZONĂ MIXTĂ

M1 – Industrie și servicii adiacente drumului național

M2 – Turism și agrement

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII:

IS – Instituții publice și dotări de interes public

S – Servicii

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A1 - Unități industriale și de depozitare

A2 - Unități agrozoothernice

V - ZONA SPAȚII VERZI

V1 – Spații verzi publice

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE

TE - Construcții tehnico-edilitare

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G – Gospodărie comunală. Cimitire

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Transporturi rutiere

T2 – Transporturi feroviare

DS- TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS – Terenuri cu destinație specială

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 –Locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone constituite

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Funcțiunea predominantă este de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter), dezvoltate în timp prin refaceri successive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Tipologia locuințelor existente este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Subzona L1 cuprinde **zona de protecție a Rezervației Naturale „Rozeta de Piatră Ilba” (RONPA0609)**, instituită prin prezentul Plan Urbanistic General și **marcată corespunzător în planșele de reglementări urbanistice**

În cadrul acestei zone de protecție se instituie următoarele regimuri:

- **Subzonă cu interdicție definitivă de construire** – are caracter de interdicție totală și definitivă de construire, fiind destinată exclusiv conservării patrimoniului natural și peisagistic. În această subzonă **nu se admit construcții, extinderi, împrejurimi sau lucrări edilitare**, cu excepția celor necesare **conservării și întreținerii ariei naturale protejate**, marcată conform planșelor de reglementări urbanistice.
- **Subzona de protecție** aferentă Rezervației - în această zonă, **orice intervenție (construcție nouă, extindere, modernizare, schimbare de destinație etc.) este condiționată de obținerea avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Sălaj**. Intervențiile admise vor respecta reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și principiile de protejare a cadrului natural și cultural al ariei protejate.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

Orice intervenție asupra **clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice aferente P.U.G., **se va realiza numai în baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură**, în condițiile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*. În conformitate cu prevederile legale, autorizațiile de construire sau desființare pentru construcțiile cu valoare arhitecturală ori istorică deosebită, stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate, se emit cu avizul conform al autorității publice competente în domeniul protejării patrimoniului cultural. Se interzice demolarea, desființarea sau strămutarea acestor construcții, cu excepția cazurilor în care starea lor de degradare este ireversibilă și prezintă pericol de prăbușire, situații în care se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură și se vor aplica măsuri de conservare a elementelor valoroase de arhitectură tradițională. Orice intervenție asupra **clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită** se va face și conform prevederilor din preambul.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

Este obligatoriu în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1:

- Locuințe individuale în regim de construire izolat și anexe gospodărești - cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - o maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1:

- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - o Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - o Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;
 - o Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - o Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - o Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - o Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - o Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;

- Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Se interzice demolarea *construcțiilor cu valoare istorică și arhitecturală deosebită*;
- Nu se permite autorizarea anexelor gospodărești înainte de autorizarea construcțiilor de locuințe principale. Anexele se vor amplasa exclusiv în partea posterioară a parcelei, cu respectarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare ale terenului.
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto; stații de alimentare cu carburanți (benzină, motorină, GPL etc.), autobaze;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;

- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - o Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
 - o Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - o Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1:

- *În zonele constituite*, amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face în concordanță cu retragerile dominante ale clădirilor existente pe frontul stradal, în scopul păstrării continuității frontului construit și a caracterului arhitectural tradițional. Retragera față de aliniament se va stabili ca **media retragerilor clădirilor învecinate**, cu condiția ca aceasta să nu lase vizibile calcanele construcțiilor de pe parcelele adiacente.
- *În situațiile în care există alinieri unitare* (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele învecinate pe același front), **construcțiile noi se vor alinia la aceeași retragere față de aliniament**, dacă această soluție contribuie la păstrarea caracterului unitar al străzii.
- *În zonele nou constituite* (neconstituite), construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de **6,00 m** față de aliniament
- Orice intervenție (construcție nouă sau reconstruire) între două clădiri amplasate la aliniament se va realiza la același aliniament, pentru menținerea continuității frontului.
- În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public, iar retragerile se vor stabili astfel încât să asigure vizibilitatea în intersecții și caracterul coerent al frontului stradal.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 metri față de axul drumului național, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 6,00 m față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1:

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
 - o se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre pentru vedere, balcoane sau alte asemenea orientate către fondul învecinat**;
 - o se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, în situația în care pe fațada orientată către această limită sunt prevăzute ferestre pentru vedere, balcoane sau alte asemenea elemente orientate către fondul învecinat, îngrădit sau neîngrădit, în vederea asigurării condițiilor de iluminare și ventilare naturală a încăperilor;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

- 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.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.
- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1+M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se impune ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**L1:**

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- **Pentru construcțiile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul:**

Măsuri de protecție pentru clădirile cu arhitectură tradițională:

- Se interzice demolarea clădirilor cu valoare tradițională, arhitecturală sau istorică și distrugerea elementelor de originalitate. Asupra acestora se admit doar lucrări de consolidare, restaurare și aducerea la condițiile actuale de confort. Se permite folosirea spațiului din pod pentru amenajarea unei mansarde cu condiția ca ferestrele să fie dispuse în planul acoperișului. În majoritatea cazurilor este necesară consolidarea fundațiilor și a soclului din piatră. Aceasta se poate realiza fie înlocuind zidăria de piatră de pe contur, cu fundații și elevații din beton, fie prin subzidiri și elevații din beton armat. Se va acorda mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton. Este foarte important ca umezeala să fie împiedicată să ajungă la structura din lemn a caselor. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Pentru a construi în stil tradițional, este important ca soclul să fie compus din piatră: zidărie de piatră sau placaj de piatră. Se va acorda mare atenție tratării lemnului împotriva focului, fungilor și a insectelor.
- Se permit extinderi, având grija ca aceste volume adăugate să fie subordonate construcțiilor tradiționale/istorice
- Termoizolarea clădirilor se va face la interior.
- Treptele de acces se vor realiza, de preferință, în sistem tradițional (lespezi de piatră sau scări de lemn). Se admit treptele de acces realizate din beton și placate cu piatră sau lemn. Se interzic treptele de acces cu forme curbe sau treptele monumentale.
- Se interzic orice alte intervenții precum: schimbarea tâmplăriei în orice alt material în afara lemnului și cu alte forme și culori decât cele originale, înlocuirea învelitorii cu alte materiale decât șindrilă sau țiglă ceramică culoare cărămiziu, închiderea prispei, placarea soclurilor, etc
- Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu inter spații în care va crește iarba
- Se interzice folosirea materialelor plastice, inox, imitații și orice alte materiale forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).
- **Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Chioarului" din care face parte comuna Cicârlău, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:**
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale sarpantei, tâmplărie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare

arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi.

- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate conform tipologiile identificate în anexă, în doua sau trei canate, cu feronerie metalica. Culoarele specifice sunt: lemn natur, verde închis, albastru sau alb. Nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn, PVC sau aluminiu în culori specifice (vezi anexă).
- **Elementele adiacente construcției: prispa poate fi simpla (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea foișor și va fi construită în întregime din lemn.** Scările exterioare, stâlpii, parapeții, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului care nu este specific funcțiunilor de locuire ale zonei.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomanda evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâlfuită culoare gri și alte materiale cu condiția sa fie mate (sa nu straluceasca) si culoarea sa fie în nuanțe de gri sau caramiziu.
- **Tinichigieria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1:

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- 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 cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așexate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă

realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :

L1 :

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **1,50 m**, cu excepția porților;
- Împrejmuirile laterale vor fi de maxim **2,00 m** înălțime și se vor realiza din materiale preponderent naturale (piatră, lemn). Împrejmuirile laterale se pot realiza și din metal, plasă de sârmă, garduri vii.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă;
- Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale preponderent naturale (lemn, piatră). Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1: POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1: CUT maxim = 0,9



L2 - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, din zone neconstituite

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Subzona **L2** este instituită în zonele **neconstituite**, propuse a fi introduse în intravilan, având **caracter rural în proces de urbanizare** și destinate **dezvoltării de ansambluri rezidențiale noi**.

Amplasarea acestor zone are la bază **proximitatea municipiului Baia Mare** și tendința de extindere a localității prin atragerea de noi locuitori și investiții rezidențiale.

L2 are caracter **predominant rezidențial**, fiind destinată **locuințelor individuale și funcțiunilor complementare acestora** (dotări de proximitate, spații verzi, circulații locale, mici servicii și comerț de cartier).

Conform *Secțiunii 4.1 – Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului, din Partea IV* a prezentului Regulament Local de Urbanism, se instituie **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z.** aferente, conform planșelor de reglementări urbanistice și *Anexei nr. 2 – Zone de dezvoltare reglementate prin P.U.Z.*

Prin P.U.Z.-urile viitoare se vor stabili:

- rețeaua stradală conform normativelor tehnice pentru localitățile rurale (inclusiv drumuri colectoare și de acces local);
- spații verzi publice de aliniament și de cartier;
- posibilitatea integrării **pistelor de biciclete** și a **zonelor pietonale**;
- amplasarea echipamentelor publice de interes local, în corelare cu dezvoltarea etapizată a comunei.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

În zona de descărcare a **Variantei Ocolitoare Baia Mare (V.O.B.M.)**, se instituie **interdicție temporară de construire**, pentru a permite implementarea proiectului de infrastructură rutieră și **corelarea ulterioară a rețelei locale de drumuri** cu traseul acesteia (marcată conform planșelor de reglementare urbanistică). Nu se vor solicita **accese rutiere directe în/din V.O.B.M.**, iar traficul rutier în zonă se va desfășura **prin rețeaua de drumuri agricole și de exploatare existente**, conform **avizului CNAIR**.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie **interdicție temporară de construire**, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie **interdicție temporară de construire** cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

Este obligatoriu în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale în regim de construire izolat - cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - o maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, cabane și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - o Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;
 - o Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - o Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - o Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;
 - o Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - o Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - o Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - o Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - o Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;
 - o Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - o Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - o Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier,

tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:

- Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
- Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Nu se permite autorizarea anexelor gospodărești înainte de autorizarea construcțiilor de locuințe principale. Anexele se vor amplasa exclusiv în partea posterioară a parcelei, cu respectarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare ale terenului.
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto; stații de alimentare cu carburanți (benzină, motorină, GPL etc.), autobaze;
- Funcțiuni de creștere a animalelor - Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L2:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - o Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - o Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - o Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiți pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- *În zonele nou constituite* (neconstituite), construcțiile se vor amplasa obligatoriu la o retragere minimă de **6,00 m** față de aliniament, asigurându-se caracterul aerisit al frontului stradal și posibilitatea amenajării trotuarelor, pistelor de biciclete și a spațiilor verzi de aliniament.
- *În situațiile în care există alinieri unitare* (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele învecinate pe același front), **construcțiile noi se vor alinia la aceeași retragere față de aliniament**, dacă această soluție contribuie la păstrarea caracterului unitar al străzii.
- În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public, iar retragerile se vor stabili astfel încât să asigure vizibilitatea în intersecții și caracterul coerent al frontului stradal.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 metri față de axul drumului național, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 6,00 m față de aliniament.
- **Construcțiile se vor amplasa exclusiv în zona de construibilitate a parcelei**, delimitată la **maximum 25,00 m de la aliniament**. În afara acestei zone, **nu se admit construcții principale sau anexe gospodărești**. Pot fi permise doar **amenajări ușoare neacoperite** (terasări, pergole, foșoare, locuri de joacă sau grădini decorative), care nu modifică caracterul rezidențial și nu adăpostesc activități economice/zootehnice.
- **Orice intervenție (construcție nouă, extindere, reconstruire)** se va realiza respectând retragerea minimă de **6,00 m**, până la momentul în care documentațiile de tip **P.U.Z.** vor detalia aliniamentele exacte și modul de dezvoltare al tramei stradale, după caz.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
 - o se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre pentru vedere, balcoane sau alte asemenea orientate către fondul învecinat**;
 - o se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, în situația în care pe fațada orientată către această limită sunt prevăzute ferestre pentru vedere, balcoane sau alte asemenea elemente orientate către fondul învecinat, îngrădit sau neîngrădit, în vederea asigurării condițiilor de iluminare și ventilare naturală a încăperilor;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELĂ

L2:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.
- În **zona de influență a Variantei Ocolitoare Baia Mare**, se instituie *interdicție temporară de construire*, până la implementarea proiectului de infrastructură rutieră și la stabilirea corelării definitive dintre rețeaua locală de circulație și traseul V.O.B.M.
- Nu se vor solicita și **nu se vor aproba accese rutiere directe în/din Varianta Ocolitoare Baia Mare**, indiferent de destinația construcțiilor propuse.
- Traficul rutier în această zonă se va desfășura exclusiv prin rețeaua de drumuri agricole, de exploatare sau locale existente, conform avizului CNAIR și prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- La momentul elaborării documentațiilor de tip P.U.Z., se va asigura corelarea tramei stradale propuse cu traseul V.O.B.M., precum și rezervarea terenurilor necesare lucrărilor de utilitate publică aferente infrastructurii rutiere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.
- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1+M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L2:

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- **Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Chioarului" din care face parte comuna Cicârlău, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:**
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, polycarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi.
 - **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate conform tipologiile identificate în anexă, în doua sau trei canate, cu feronerie metalica. Culorile specifice sunt: lemn natur, verde inchis, albastru sau alb. Nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
 - **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn, PVC sau aluminiu în culori specifice (vezi anexă).
 - **Elementele adiacente construcției: prispa poate fi simpla (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea foișor și va fi construită în întregime din lemn.** Scările exterioare, stâlpii, parapeții, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului care nu este specific funcțiunilor de locuire ale zonei.
 - **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomanda evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
 - **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâltuită culoare gri și alte materiale cu conditia sa fie mate (sa nu straluceasca) si culoarea sa fie în nuanțe de gri sau caramiziu.
 - **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
 - **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2:

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- 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 cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se

recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așexate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :

L2 :

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **1,50 m**, cu excepția porților;
- Împrejmuirile laterale vor fi de maxim **2,00 m** înălțime și se vor realiza din materiale preponderent naturale (piatră, lemn). Împrejmuirile laterale se pot realiza și din metal, plasă de sârmă, garduri vii.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă;
- Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale preponderent naturale (lemn, piatră). Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2:

- POT maxim = **30%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2:

- CUT maxim = **0,9**



M – ZONĂ MIXTĂ

M1 –Industrie și servicii adiacente drumului național

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Zona funcțională **M1** este destinată **activităților economice, industriale, de depozitare, servicii și comerț en-gros**, localizate **de-a lungul drumului național DN 1C (E58)**, pe teritoriul administrativ al comunei Cicârlău.

Comuna Cicârlău este amplasată în **Zona Metropolitană a Municipiului Baia Mare**, beneficiind de o **poziție strategică** din punct de vedere al **accesibilității și conectivității regionale**, fiind traversată atât de **drumul național DN 1C**, cât și de **Magistrala CFR 400 (Brașov – Deda – Dej – Baia Mare – Satu Mare)**. În acest context, DN 1C funcționează ca **axă principală de dezvoltare economică și logistică**, conectând localitățile din coridorul Baia Mare – Tăuții Măgherauș – Cicârlău – Săbișa – Seini, fapt care justifică **menținerea și dezvoltarea activităților economice** în această zonă.

De-a lungul acestui coridor, se constată o tendință accentuată de extindere a funcțiunilor productive, comerciale și de servicii, în special în zonele periurbane, ceea ce determină păstrarea și consolidarea funcțiunii M1 **în satul de reședință Cicârlău**.

Zona are rolul unui **pol de dezvoltare economică locală**, favorizând apariția investițiilor private și a activităților de suport pentru municipiul Baia Mare.

Subzona M1 din satul Cicârlău se reglementează direct prin prezentul regulament, cu condiția rezervării și dezmembrării terenurilor necesare conform zonei de protecție a drumului național DN 1C (22 m de la margine), precum și a drumurilor colectoare paralele cu acesta, marcate conform planșelor de reglementări urbanistice și regim juridic. Parcelarea terenurilor și autorizarea construcțiilor vor fi permise **numai după asigurarea accesului prin drumurile colectoare propuse**, cu interzicerea acceselor rutiere directe din parcele către drumul național DN 1C, în conformitate cu prevederile avizului CNAIR și cu legislația în vigoare privind regimul drumurilor.

În zona de suprapunere a traseului Variantei Ocolitoare Baia Mare (V.O.B.M.) cu teritoriul comunei Cicârlău, s-a instituit **"interdicție temporară de construire până la definitivare V.O.B.M."**, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În zona de **descărcare a V.O.B.M. în DN 1C**, s-a menținut categoria funcțională **M1 – Industrie și servicii adiacente drumului național**, întrucât aceasta reprezintă un **punct strategic pentru dezvoltarea economică locală**, însă s-a impus **interdicție temporară de construire** până la finalizarea investiției rutiere și stabilirea exactă a parametrilor tehnici ai infrastructurii. **Nu se vor solicita și nu se vor aproba accese rutiere directe în/din V.O.B.M.**, traficul urmând a se desfășura **prin rețeaua locală de drumuri agricole și de exploatare**, conform avizului CNAIR.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor*.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1:

- Funcțiuni industriale și de depozitare:
 - o unități de producție industrială mică și medie, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, care valorifică materii prime locale și nu generează transporturi grele ori disconfort pentru zonele de locuire învecinate;
 - o hale de producție, prelucrare sau asamblare, în care se desfășoară activități productive, unități de depozitare, centre de distribuție, baze logistice, autobaze, garaje, ateliere de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminale de mărfuri și alte activități similare;
 - o unități de manufacturare și prelucrare locală, activități de mică industrie și meșteșuguri moderne;
 - o funcțiuni complementare activităților industriale: spații administrative (sedii, birouri), spații pentru personal (cantine, vestiare, servicii sociale), spații comerciale de tip en-gros, spații de cercetare și servicii aferente;
 - o incubatoare de afaceri, centre de producție și logistică pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii;
 - o centre tehnologice și centre de formare profesională, orientate către dezvoltarea competențelor industriale și tehnice;
 - o amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunilor de bază, inclusiv: spații verzi publice, scuaruri, echipamente edilitare, platforme de colectare a deșeurilor, rețele de utilități, drumuri de incintă, trotuare, alei pietonale, parcaje publice la sol sau în clădiri.
- Funcțiuni comerciale, administrative și de servicii:
 - o comerț nealimentar și alimentar, magazine, supermarketuri, centre comerciale și de distribuție;
 - o unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri, fast-food etc.) fără a fi intervenții punctuale;
 - o servicii profesionale și de proximitate (birouri de consultanță, reprezentanțe, agenții de turism, servicii auto, ateliere de reparații, spălătorii auto, tipografii, ateliere de întreținere etc.);
 - o funcțiuni administrative și instituționale: sedii, filiale, sucursale, organizații non-guvernamentale, fundații, asociații, agenții, oficii poștale, centre administrative locale;
 - o funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări, case de schimb valutar, puncte de plăți și servicii financiare);
 - o centre de servicii pentru afaceri: birouri, săli de întâlniri, co-working, spații de incubare pentru start-up-uri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1:

- Săli de evenimente (nunți, botezuri, conferințe, banchete, centre de conferințe și evenimente "corporate"¹), cu condiția asigurării locurilor de parcare corespunzătoare și a măsurilor de protecție acustică;

¹ **Evenimente corporate** – evenimente organizate de persoane juridice pentru angajați, parteneri sau colaboratori, cu caracter profesional, de promovare sau relaționare (conferințe, seminare, întâlniri de lucru, recepții etc.).

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;
 - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile;
- Funcțiuni de tip autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admis
- În cazul conversiei funcționale se va urmări reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații 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, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

M1:

- Orice utilizări care nu se încadrează la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”;
- Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la articolul 2;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME DIMENSIUNI)

M1:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **5000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **30,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;

- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1:

- Construcțiile de pe terenurile care au front direct la DN1C, se vor retrage cu minim **30,00 m** față de aliniament, cu respectarea retragerilor impuse de zonele de protecție ale drumului național DN1C (*22,00 m de la marginea drumului; 13,00 m din ax*), conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile de pe terenurile care nu au front direct la DN1C, se vor retrage cu minim **20,00 m** față de aliniament, pentru a asigura zone de protecție, spații verzi de separație și vizibilitate corespunzătoare.
- Față de traseul Variantei Ocolitoare Baia Mare (V.O.B.M.), se instituie interdicție temporară de construire pe terenurile aflate în zona de influență și în culoarul de expropriere al investiției, conform planșelor de reglementări urbanistice. Până la finalizarea lucrărilor și stabilirea parametrilor tehnici definitivi ai infrastructurii, **nu se vor autoriza construcții, extinderi sau modificări de clădiri** în aceste zone. După finalizarea investiției, **retragerea minimă față de limita zonei de siguranță a V.O.B.M.** va fi stabilită prin **avizul administratorului drumului (CNAIR)**.
- Clădirile existente care nu respectă retragerile minime impuse prin prezentul articol se pot menține în forma actuală, însă în cazul desființării lor, noile construcții vor respecta retragerea corespunzătoare impusă de prezentele reglementări.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M:

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de locuințe.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe

parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.
- În **zona de influență a Variantei Ocolitoare Baia Mare**, se instituie *interdicție temporară de construire*, până la implementarea proiectului de infrastructură rutieră și la stabilirea corelării definitive dintre rețeaua locală de circulație și traseul V.O.B.M.
- Nu se vor solicita și **nu se vor aproba accese rutiere directe în/din Varianta Ocolitoare Baia Mare**, indiferent de destinația construcțiilor propuse.
- Traficul rutier în această zonă se va desfășura exclusiv prin rețeaua de drumuri agricole, de exploatare sau locale existente, conform avizului CNAIR și prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- La momentul elaborării documentațiilor de tip P.U.Z., se va asigura corelarea tramei stradale propuse cu traseul V.O.B.M., precum și rezervarea terenurilor necesare lucrărilor de utilitate publică aferente infrastructurii rutiere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M1:

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor din vecinătate sau față de cele de serviciu.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și

respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 4 Etaje (S/D+P+4E);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **20,00 m.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1:

- Arhitectura noilor construcții va fi de factură modernă, contemporană, cu volumetrii simple, bazate pe principii de eficiență, sustenabilitate și integrare peisageră. Se vor încuraja soluțiile arhitecturale ecologice, care reduc impactul asupra mediului prin utilizarea responsabilă a materialelor și a energiei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale, imitarea stilurilor istorice sau folosirea elementelor decorative nejustificate.
- Volumetria clădirilor va fi clară, coerentă și lipsită de elemente parazitare, contribuind la formarea unui ansamblu unitar împreună cu construcțiile învecinate. Raportul plin/gol se va adapta funcțiunii specifice a clădirii. Pentru fațadele vizibile din spațiul public, golurile vor avea forme rectangulare sau pătrate – fiind interzise golurile atipice (circulare, triunghiulare, trapezoidale, poligonale etc.).
- Acoperișurile vor fi de regulă tip terasă plată, preferabil verzi sau tehnice, cu posibilitatea instalării de panouri fotovoltaice. Se admit acoperișuri de tip șarpantă (în două sau patru ape, pante 20°–30°) doar în situațiile în care se impune integrarea în peisaj sau particularitățile terenului
o cer.
Culorile învelitorilor vor fi discrete, apropiate de cele naturale, interzicându-se utilizarea tonurilor stridente (albastru, verde intens, roșu aprins, antracit închis etc.). Jgheaburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită, fiind interzise elementele din PVC, inox lucios sau alte materiale neconforme.
- Materialele de finisaj ale fațadelor vor fi de factură contemporană, specifice funcțiunii industriale sau de servicii: tencuieli vopsite în culori neutre sau pastelate (conform Anexei nr. 1 – Paletar de culori), beton aparent, cărămidă aparentă, panouri compozite de tip alucobond / dibond / aluminiu-bond, panouri sandwich sau pereți cortină. Se interzice utilizarea inoxului lucios, a plăcilor ceramice glazurate, a mozaicului, similipietrei, a materialelor pe bază de PVC sau azbest, precum și finisajele reflectorizante. Soclurile se vor finisa în materiale rezistente, fără aplicarea de tencuieli mozaicate sau plăci ceramice.
- Cromatică: culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate și stridente. Materialele lăsate aparente (piatră, cărămidă) nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau în culori naturale.
- Tâmplăria exterioară va fi realizată din lemn, aluminiu sau PVC de calitate, cu nuanțe unitare și discrete, adaptate paletii cromatice a fațadelor. Se interzic tâmplăriile colorate strident, geamurile bombate, reflectorizante, oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie sau obloanele din PVC ori metalice.
- Elementele adiacente construcțiilor (terase, scări exterioare, stâlpi, balustrade etc.) vor fi tratate unitar cu ansamblul arhitectural; este interzisă folosirea inoxului lucios sau a materialelor care alterează coerența estetică a clădirii.
- Publicitate și semnalistică:
Se admit panouri indicatoare sau casete luminoase cu litere volumetrice de dimensiuni reduse

(necesare vizibilității din circulația publică), amplasate pe fațadele principale sau pe totemuri situate la intrarea în incintă.

- Totemurile vor fi realizate din materiale de tip dibond sau similare, cu iluminare discretă, fără efecte vizuale agresive. Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, mesh-urile, ecranele audio-video sau reclamele luminoase stridente.
- Se interzice amplasarea instalațiilor sau echipamentelor tehnice (antene, unități HVAC, contoare, cabluri vizibile etc.) pe fațadele principale sau vizibile din spațiul public. Autorizarea construcțiilor care, prin volumetrie, materiale, cromatică sau amplasament, depreciază imaginea peisajului și a specificului local este interzisă. Toate fațadele vizibile vor fi tratate unitar, cu aceeași atenție ca fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1:

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații etc.). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în condițiile asigurării racordării/branșării la rețelele publice existente sau, în lipsa acestora, prin soluții individuale conforme normelor sanitare și de protecție a mediului.
- Se interzice deversarea apelor uzate pe domeniul public. Racordarea la rețeaua publică de apă este permisă doar în condițiile existenței racordului la canalizare sau a unei soluții locale de epurare (stații de tratare, fose etanșe vidanjabile conforme).
- Branșamentele și racordurile se vor executa exclusiv subteran, până la căminul de branșament amplasat la limita proprietății, fără elemente supraterane și cu readucerea terenului la starea inițială.

Contoarele și tablourile de vizitare vor fi amplasate în nișe integrate în împrejurimi, fără a afecta circulația publică.

- Se interzice amplasarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice aferente rețelelor edilitare. În cazurile excepționale, acestea vor fi amplasate în incinte ecranate cu vegetație, pentru a proteja estetica spațiului public.
- Se interzice montarea rețelelor pe stâlpi de iluminat, pe plantații de aliniament sau pe fațadele imobilelor.
- Se încurajează echiparea construcțiilor cu surse de energie regenerabilă – panouri solare, fotovoltaice, pompe de căldură sau alte sisteme cu impact redus asupra mediului.
- Gestionarea apelor pluviale: Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme proprii de colectare și evacuare a apelor pluviale, conform prevederilor Codului Civil. Este recomandată instalarea unui bazin subteran de minimum 1,00 mc pentru colectarea și reutilizarea apelor pluviale la irigații.
- Instalații și echipamente: Se interzice montarea pe fațadele orientate către stradă a echipamentelor de climatizare, tubulaturii de evacuare a gazelor arse și antenelor TV.
- Colectarea deșeurilor: Fiecare incintă va include platforme special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, amplasate la o distanță de minimum 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă, conform normelor de sănătate publică, sanitar-veterinare și de protecție a mediului.
- Autorizarea executării construcțiilor care implică cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc capacitatea tehnică sau financiară a investitorilor ori a administrației locale este interzisă.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1:

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.
- 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.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :

M1:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1:

- **POT maxim = 50%.**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1:

- **CUT maxim = 2,5** (Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 10 mc/mp de teren).



M2 – Turism și agrement

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Zona cu funcțiuni mixte de case de vacanță, turism și agrement s-a stabilit ca o zonă pentru petrecerea timpului liber, cu construcții cu densitate redusă, specifică zonelor de turism și agrement.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

Este obligatoriu în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culeorilor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M2:

Se admit următoarele funcțiuni, cu încadrarea în maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire:

- Locuințe individuale/sezoniere tip case de vacanță în regim de construire izolat;
- Funcțiuni de turism (structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare : hotel, hotel-apartament, motel, hostel, vilă turistică, bungalow, cabană turistică, pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, popas turistic, sat de vacanță, camere de închiriat/apartamente de închiriat, tabere școlare, camping cu dotările aferente, pavilioane pentru băi sau băi amenajate în clădirile destinate cazării, spa-uri, centre de wellness², centre de tratament / recuperare)

² Potrivit Organizației Mondiale a Sănătății, "Wellnes" reprezintă "o stare de bunăstare fizică, mentală și socială completă și nu doar absența bolii sau a infirmității"

- Funcțiuni de sport și agrement (construcții pentru activități sportive, complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori și altele);
- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, alimentație publică (cafenele, cofetării, restaurante, etc.), servicii cu profil turistic sau cultural, birouri pentru servicii profesionale);
- Funcțiuni de cultură (săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Amenajări pentru activități în aer liber (locuri de joacă pentru copii, scuaruri, terenuri de sport, zone cu destinații diverse: spectacole, picnic, grătare), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber, agrement privat (grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M2:

- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, farmacii) cu următoarele condiții:
 - o Să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu următoarele condiții:
- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25m de clădirile din zona IS;
- Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Funcțiunile comerciale, de servicii și de turism vor respecta următoarele condiții:
 - o Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - o Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - o Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - o Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - o Rețele și instalații 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, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - o Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - o Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - o Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M2:

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M2:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - o Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - o Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - o Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal

obținută.

- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M2:

- În zonele nou constituite (neconstituite), construcțiile se vor amplasa obligatoriu la o retragere minimă de **6,00 m** față de aliniament, asigurându-se caracterul aerisit al frontului stradal și posibilitatea amenajării trotuarelor, pistelor de biciclete și a spațiilor verzi de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele învecinate pe același front), **construcțiile noi se vor alinia la aceeași retragere față de aliniament**, dacă această soluție contribuie la păstrarea caracterului unitar al străzii.
- În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public, iar retragerile se vor stabili astfel încât să asigure vizibilitatea în intersecții și caracterul coerent al frontului stradal.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 metri față de axul drumului național, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 6,00 m față de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M2:

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa după cum urmează:
 - o se permite amplasarea la **minimum 0,60 m** față de una dintre limitele laterale ale proprietății, atunci când pe fațada respectivă **nu există ferestre pentru vedere, balcoane sau alte asemenea orientate către fondul învecinat**;
 - o se va asigura o retragere de **minimum 3,00 m** față de cealaltă limită laterală, în situația în care pe fațada orientată către această limită sunt prevăzute ferestre pentru vedere, balcoane sau alte asemenea elemente orientate către fondul învecinat, îngrădit sau neîngrădit, în vederea asigurării condițiilor de iluminare și ventilare naturală a încăperilor;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M2:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M2:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în *"Utilizări admise"* și *"Utilizări admise cu condiționări"*, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

M2:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea

minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.

- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.
- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M2:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1E+M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se impune ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2:

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- **Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Chioarului" din care face parte comuna Cicârlău, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:**
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale șarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi.
 - **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate conform tipologiile identificate în anexă, în două sau trei canate, cu feronerie metalică. Culorile specifice sunt: lemn natur, verde închis, albastru sau alb. Nu se admit ferestre triunghiulare,

trapezoidale, rotunde, poligonale.

- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn, PVC sau aluminiu în culori specifice (vezi anexă).
- **Elementele adiacente construcției: prispa poate fi simplă (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea foișor și va fi construită în întregime din lemn.** Scările exterioare, stâlpii, parapeții, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului care nu este specific funcțiunilor de locuire ale zonei.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomanda evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâlfuită culoare gri și alte materiale cu conditia sa fie mate (sa nu straluceasca) si culoarea sa fie în nuanțe de gri sau caramiziu.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2:

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- 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 cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura urbană, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- La amplasarea construcțiilor noi pe teren în pantă se va evita dislocarea unor volume mari de teren și mutarea lor pentru a crea platforme orizontale. Se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului, fie prin fragmentarea clădirii și adaptarea la teren “în trepte”, fie prin adoptarea unei soluții pavilionare cu construcții distincte așexate eficient pe teren;
- În cazul tuturor gospodăriilor se recomandă o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/pământ bătătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea unor zone cu textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment

sau pavele de beton colorat în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și cu soclurile construcției.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

M2:

- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **1,50 m**, cu excepția porților;
- Împrejmuirile laterale vor fi de maxim **2,00 m** înălțime și se vor realiza din materiale preponderent naturale (piatră, lemn). Împrejmuirile laterale se pot realiza și din metal, plasă de sârmă, garduri vii.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă;
- Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale preponderent naturale (lemn, piatră). Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M2 : POT maxim = **30%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2: CUT maxim = **0,9**



IS- INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS - Subzona instituții publice și dotări de interes public

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Reprezintă imobilele cu destinația de instituții publice și servicii de interes public (administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc), dispersate în teritoriul intravilanului comunei, în afara zonelor construite protejate, a zonelor de protecție a monumentelor istorice. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culeșoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS:

- Funcțiuni administrative, sociale;
- Construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici, clopotnițe;
- Construcții de cultură: cămine culturale, săli de reuniune;

- Construcții de învățământ de orice fel: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, învățământ liceal, creșe, etc.;
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public;
- Funcțiuni conexe celor de mai sus;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS :

- Se admit activități de comerț și locuire care să deservească activitatea principală (de exemplu magazine în școli, spitale, etc, cazare pentru elevi, cazare în mănăstiri, locuințe de serviciu, etc) ;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

IS:

- Orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)

IS:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - o Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - o Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - o Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS:

- Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,0 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite; Clădirile existente își păstrează alinierea existentă. Pentru extinderile propuse se va păstra alinierea existentă spre stradă, sau dacă terenul permite se pot extinde spre stradă cu condiția să aibă distanța de **minim 3,0 metri** de la aliniament.
- *În situațiile în care există alinieri unitare* (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele învecinate pe același front), **construcțiile noi se vor alinia la aceeași retragere față de aliniament**, dacă această soluție contribuie la păstrarea caracterului unitar al străzii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5,00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS :

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și

respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.

- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS :

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1+M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS :

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- **Clădirile noi vor avea o arhitectură care va îmbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Chioarului" din care face parte comuna Cicârlău, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:**
 - Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
 - Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
 - Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar dreptunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
 - Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi cu șarpante în patru ape
 - Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitorile bituminoase.
 - Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc); nu se acceptă la clădirile publice confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox, policarbonat.
 - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Tâmplăriile valoroase se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu altele de aceeași formă și material.
- gheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc), amplasarea de panouri, bannere publicitare, tratarea diferită a finisajelor la nivel de clădire.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- Se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS :

- **Conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, respectând:**
 - Pentru construcțiile de cult vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate.
 - Pentru toate construcțiile culturale vor fi prevazute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.
 - Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevazute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
 - alinamente simple sau duble cu rol de protecție
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient
 - pentru creșe speciale : 10-15 mp/copil
 - Pentru unitățile de învățământ preșcolar, școlar – conform normativelor în vigoare, minim 25 % din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :

IS:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui :
 - Împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim **1,5 m** (cu excepția portilor), din materiale preponderent naturale ;
 - Împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS:

- POT maxim = 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS:

- CUT maxim = 1,5.

S – Servicii

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Reprezintă imobilele cu destinația de servicii, activități comerciale, depozitare, dispersate în cadrul comunei.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

S:

- Construcții cu destinația de servicii pentru turism – cazare și alimentație publică,
- Comerț nealimentar și alimentar, magazine, supermarketuri, centre comerciale și de distribuție;
- Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri, fast-food etc.) Fără a fi intervenții punctuale;
- Logistică, reprezentanțe ;
- Birouri de servicii profesionale, cabinete individuale ;
- Ateliere de întreținere, reparații, spălătorii auto, stații de carburanți, alte servicii.
- Depozitare, doar în interiorul clădirilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**S:**

- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din rgu).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :**S:**

- Orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 si 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)****S:**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții, respectând normele tehnice în vigoare specifice funcțiunii și capacității clădirii :
 - o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - o Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - o Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - o Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**S:**

- Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,0 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite; Clădirile existente își păstrează alinierea existentă. Pentru extinderile propuse se va păstra alinierea existentă spre stradă, sau dacă terenul permite se pot extinde spre stradă cu condiția să aibă distanța de **minim 3,0 metri** de la aliniament.
- *În situațiile în care există alinieri unitare* (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele învecinate pe același front), **construcțiile noi se vor alinia la aceeași retragere față de aliniament**, dacă această soluție contribuie la păstrarea caracterului unitar al străzii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**S:**

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 metri**.
- Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5,00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**S:**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în *"Utilizări admise"* și *"Utilizări admise cu condiționări"*, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

S:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.
- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeurii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1+M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel

cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se impune ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S:

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu peisajul cultural;
- **Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Chioarului" din care face parte comuna Cicârlău, îmbinând necesitățile actuale de confort cu specificul local, respectând următoarele condiționări:**
 - **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase, vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
 - **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem) conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare.
 - **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate;
 - **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox;
 - **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în două ape sau două ape cu fronton, cu pante peste 30°.
 - **Învelitorile** vor fi realizate din lemn, materiale ceramice (țiglă) de culori natur, cărămiziu, maro, tablă de culoare gri, caramiziu sau maro.
 - **Tinichigieria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
 - **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.
- Se vor studia posibilitățile de asigurare cu prioritate a utilităților din resurse regenerabile

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

S:

- Conform Regulamentului General de Urbanism și a Normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

S:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri ;
 - Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim **1,5 m** (cu excepția porților), din materiale preponderent naturale ;
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S: POT maxim = **30 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S: CUT maxim = **0,9**



A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Zona cuprinde următoarele subzone :

A1 – Unități industriale și de depozitare

A2 - Unități agrozootehnice

A1 – Unități industriale și de depozitare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție ”concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale și de creștere a animalelor, conform CAEN) și servicii (producție ”abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.) din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

A1:

- Activități productive nepoluante, depozitare și funcțiuni complementare;
- Centre de colectare fructe, fructe de pădure, legume și produse animaliere;
- Suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre;

- Echipamente pentru producerea energiei electrice prin valorificarea resurselor energetice regenerabile și aferente acestora (panouri fotovoltaice, posturi de transformare, spații administrative, construcții pentru monitorizare și pază, instalații etc);
- Plantații verzi de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1:

- Unitățile existente vor funcționa la capacitatea stabilită la faza de Autorizație de construire.
- Creșterea capacității se va realiza numai cu condiția ca noile investiții să nu incomodeze desfășurarea funcțiunilor din vecinătatea sa.
- Se admite schimbarea funcțiunii, dar numai pentru unități aferente zonei IS (servicii, cazare, instituții publice, etc).
- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- Se vor lua în considerare măsurile de protecție prevăzute de legile în vigoare.
- se admit funcțiuni complementare - servicii, reprezentanțe, comerț
- Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare.
- - Se admit funcțiuni complementare din cadrul funcțiunilor admise la UTR A1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

A1:

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Obiective SEVESO.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

A1:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **800,00 mp**;
 - o Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
 - o Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - o Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1:

- Clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin **5,0 metri** față de aliniament și 15,00 m față de locuințe.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1:

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A1:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor *P118/1-2025 – Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1:

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.
- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

A1:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1/M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1:

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.
- Volumetria va fi simplă.
- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
- Învelitoare: se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu sau gri.
- Parament și închideri: închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie, placaje, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuieli, betonului aparent, etc.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu sau PVC.
- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1:

- 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;
- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1:

- Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **2.20 metri**. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A1: POT maxim **40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1: CUT maxim = **0,8** (C.U.T. Volumetric = 4.8 mc)



A2 – Unități agrozootehnice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

A2 - se caracterizează prin unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultură.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție (îndiguire, consolidări) și pe baza avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 și legislației specifice. Până la realizarea acestor măsuri, în zonele inundabile se instituie interdicție temporară de construire, conform planșelor de reglementări urbanistice.

În situațiile de suprapunere a zonelor cu risc de alunecări din teren cu intravilanul, PUG instituie interdicție temporară de construire cu condiția elaborării unui studiu geotehnic detaliat și a unor măsuri tehnice de stabilizare/amenajare care să elimine sau să reducă riscul, reglementată și vizibilă în planșele de reglementări urbanistice.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culeșoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului național cu minim 13,00 metri, respectiv cu minim 10,00 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

A2 :

- Ferme sau crescătorii de animale;
- Ferme mixte;
- Centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure;
- Activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor;
- Creșterea animalelor(cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor);
- Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare;
- Plantații verzi de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**A2 :**

- Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare.
- Se admit funcțiuni complementare din cadrul funcțiunilor admise la UTR A1.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**A2 :**

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Obiective SEVESO.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)****A2 :**

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **12,00 metri** și o suprafață minimă de **500 mp**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**A2:**

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 3,00 metri față de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**A2:**

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**A2:**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor P118/1-2025 – *Normativ de siguranță la foc al construcțiilor*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**A2:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: secțiunea Accese carosabile.

- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- 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.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Prevederile prezentului articol se citesc împreună cu prevederile din preambul : secțiunea Accese carosabile, Accese pietonale și piste de bicicliști.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A2 :

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Locurile de parcare se dimensionează în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând cerințe minime de dimensionare a parcajelor impuse prin preambul – secțiunea Parcaje.
- Zonele de parcare cu mai mult de 4 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 4 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A2:

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + Etaj + Mansardă (S/D+P+1/M);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A2:

- Se vor respecta *anexele* prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.
- Volumetria va fi simplă.
- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
- Învelitoare: se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu sau gri.
- Parament și închideri: -închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie, placaje, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuieli, betonului aparent, etc.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.
- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit și va fi unitar la nivel de clădire.
- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A2 :

- 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;
- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A2:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A2 :

- Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **2.20 metri**. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A2: POT maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A2: CUT maxim = 1,0



V - ZONA SPAȚII VERZI

V1 – Spații verzi publice

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri.

Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară, amenajate ca zone de tampon, între zonele rezidențiale și cele cu impact potențial asupra acestora: zone agro-industriale, cimitire, tehnico-edilitare.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate – parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice aferente PUG, se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În zonele de protecție ale siturilor arheologice autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1 – spații verzi inierbate și plantate;

- Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban;
- Alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V1 : Se admit dotări publice, clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V1: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;
- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

V1 : construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1 : construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1 : construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei și de minim 5 m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

V1 : construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri, respectând normele de protecția la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V1 : se va asigura minim accesul pietonal și pe bicicletă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V1 : staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V1 : regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 8 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V1 :

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor. Nu se admit culori stridente, saturate. Culorile vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc.
- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate
- **Tâmplăria** va fi din lemn, PVC, aluminiu

- **Elementele adiacente construcției:** Scările exterioare, stâlpii, parapetii, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în patru ape sau două ape sau tip terasă.
- **Învelitorile** lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâltuită culoare gri și alte materiale cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V1 :

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de construcții.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V1 : spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 90 % din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V1 : împrejuririle se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1.50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1 : POT maxim =10 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1 : CUT maxim = 0,2



TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

TE – Construcții tehnico-edilitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și a deținătorului rețelelor.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice aferente PUG, se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În zonele de protecție ale siturilor arheologice autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE -se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE - se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

TE - pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m.

- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim 3,00 metri.

- echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.

- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ȘI**

TE - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m; În cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu. Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

TE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu lățimea minimă a carosabilului de 4 m

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE - în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare.

În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE - înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**. Înălțimile echipamentelor vor respecta o înălțime maximă de 15 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice sau din surse locale

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE : suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

TE- POT maxim = 40 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

TE - CUT maxim = 1,00

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G - GOSPODĂRIE COMUNALĂ. CIMITIRE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a oricărui tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice ale P.U.G., se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În aceste zone, autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, fiind obligatorie efectuarea cercetării arheologice prealabile și, după caz, asigurarea supravegherii arheologice pe durata execuției lucrărilor. Descărcarea de sarcină arheologică se va dispune numai în urma rezultatelor cercetării arheologice, dacă acestea impun acest lucru.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G:

- cimitire și clădiri anexă;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G:

În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a Legii nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m. În zona de protecție sanitară orice lucrări de construire se vor realiza cu avizul Direcției de Sănătate Publică. ; Pentru cimitirele care nu respectă zonele de protecție sanitară stabilite conform Legii în vigoare se interzic alte înhumări.

Se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației;

La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

- a) drumurile interioare și aleile;
- b) sala de ceremonii funerare;
- c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- d) existența unei surse de apă utilizabile;
- e) WC-uri;
- f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
- g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

- se interzic orice activități în afara celor descrise mai sus.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

G- suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G - clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G - clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de limitele laterale ale parcelei ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G - Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism, prezentate în preambul.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- Pentru cimitire, se vor asigura circulații carosabile până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G – Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcuri amenajate.

Necesarul de parcaje:

-1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G - Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 15 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 5 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G – Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: polycarbonat, inox, sticlă oglindată, imitațiile de materiale, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G - se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G : se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- G** – împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și vor fi dublate cu gard viu ; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști ;
- Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

G: POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G: CUT maxim = 0,6



T – ZONA TRANSPORTULUI

T1 – CIRCULAȚII CAROSABILE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Subunitatea urbanistică este specifică circulațiilor publice rutiere și zonele adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.

Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, caracteristic localităților rurale.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.

Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 22 m față de drumurile naționale, 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Autorizarea lucrărilor de construire, desființare și orice alt tip de intervenții în zonele cu patrimoniu arheologic și zonele de protecție ale acestora, reperate și marcate pe planșele de reglementări urbanistice aferente PUG, se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În zonele de protecție ale siturilor arheologice autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea OG 43/2000 și se va asigura supravegherea arheologică și descărcarea de sarcină arheologică.

SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T1:

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- mobilier urban
- echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T1 :

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T1:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T1: Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1: : Nu este cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1: Nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T1: Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T1: - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de :

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**T1:**

- staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcuri amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**T1:** Nu este cazul**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR****T1:**

- Drumurile existente, propuse pentru modernizare, și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T1: Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1: se vor asigura aliniamente verzi de-a lungul străzilor din intravilan, plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1: nu este cazul

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

T1: - nu este cazul

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T1: - nu este cazul



T2 – Transporturi feroviare

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI ȘI CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar; infrastructura feroviară poate fi publică sau privată.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T2:

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare.

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T2.:

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020 :

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

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T2:

În zona de siguranță (20m) a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.

În zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție.

a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

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

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

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T2:

- suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T2:

- nu este cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T2:

- nu este cazul.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

T2:

- amplasarea clădirilor unele față de celelalte se va face la minim 3 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T2:

- accesul se va realiza dintr-o circulație publică cu două benzi de circulație (minim 6m).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T2:

- staționarea autovehiculelor se va realiza în parcuri publice amenajate și dimensionate corespunzător, conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T2:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12 m, regim de înălțime maxim S/D+P+E/M.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

T2:

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice sau vor avea asigurate condițiile de funcționare prin surse proprii .
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T2:

- spațiile libere și plantate vor reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T2:

Împrejmuirile în zona de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice iar în zona trecerilor la nivel cu calea ferată vor fi transparente și nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare;

Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari cu excepția trecerilor la nivel cu calea ferată caz în care vor fi transparente și nu vor obtura vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau de vegetație înaltă sau medie cu excepția trecerilor la nivel cu calea ferată unde nu trebuie să fie obturată vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T2: POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T2: CUT maxim = 1,2



DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Caracterul zonei:

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MAI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP, etc.

Condiționări:

HGR nr.62/1996 pentru aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major al Apărării.

Ordinul comun MDRAP, MCIN, MApN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP pentru aprobarea Procedurii comune privind autorizarea executării construcțiilor cu caracter special înregistrat la MApN sub nr. M.40/08.032018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738/27.08.2018.

În zonele de siguranță/zonelor militare restricționate, stabilite de comun acord cu unitățile militare existente pe teritoriul administrativ se va institui o zonă de protecție cu lățimea de cel puțin 200 m.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

Administrația locală prin certificatele de urbanism eliberate, va solicita obținerea avizului ministerului tutelar pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială.

