

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA CĂLINEȘTI-OAȘ

JUDEȚUL SATU MARE

Nr. pr.:025/2022

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRELIMINAR

2022

LISTA DE SEMNĂTURI

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

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

PROIECTANȚI:

Urbanism/arhitectură: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

geogr. Petru Adrian MOIȘ

Moiș

Transporturi/Sistematizare:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Boroș



CUPRINS:

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**
- 2. BAZA LEGALĂ**
- 3. DOMENIU DE APLICARE**
- 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**
- 5. CONDIȚII DE APLICARE**
- 6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR**
- 7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE**
- 8. OBSERVAȚII**

PARTEA II. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZC – ZONA CENTRALĂ

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

T - ZONA TRANSPORTURILOR

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TE - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE

PARTEA III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE:

ZP – ZONE DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR CU VALUARE DE PATRIMONIU

PARTEA IV. ZONE DIN EXTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE
ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI CĂLINEȘTI-OAȘ, JUDEȚUL SATU MARE**

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI URBANISTIC GENERAL:

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.

2. BAZA LEGALĂ:

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

- Codul Civil – legea 287/2009 actualizată
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- 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
- Secțiunea a VI-a – Zone cu resurse turistice, 2008
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor.
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- 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
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul nr. 129/2016 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.
- 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
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane.
- Ordinul nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Călinești-Oaș.

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

3.3. 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 și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.

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, în baza unui studiu de specialitate. 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.

Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament, respectând tramele stradale și zonele pentru dotări publice stabilite prin prezentul PUG.

Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament.

Se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate (în zone stabilite cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ), pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a1) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singura dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, dupa caz

a2) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare.

a3) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

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.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

4.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajare a teritoriului elaborate anterior:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Satu Mare.

5. CONDIȚII DE APLICARE

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism, le detaliează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a Comunei Călinești-Oaș..

5.2 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

6.1. Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate în capitolele de mai jos pentru fiecare zona 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 construite;
- front minim la stradă;
- retrageri minime obligatorii.

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. 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.

7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE

7.1. **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.

7.2. Structura conținutului Regulamentului Local de Urbanism:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1	UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3	UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8	CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOLUL 9	STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14	ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

8.OBSERVAȚII

8.1. **Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă. Pentru fiecare investiție nouă se va elibera un Certificat de Urbanism în care se va preciza, regimul tehnic de constructibilitate conform articolelor din RLU. Regimul tehnic din RLU va fi completat direct în Certificatul de Urbanism eliberat sau ca anexă la acesta, cu obligativitatea respectării întocmai a condițiilor impuse.**

8.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute, protecție și de zonele de interdicție, stabilite prin Planul urbanistic General.

8.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale), până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri. În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțelege alunecări de teren și zone inundabile.

9. PRESCRIPȚII GENERALE CU PRIVIRE LA:

9.1. Monumente istorice:

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice

- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea
- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

9.2. Zone protejate:

În sensul Legii 5/2000, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

9.3. Situri arheologice:

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;

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;

Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

9.4. Clădiri cu valoare arhitecturală și istorică:

Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare tradițională se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura.

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

9.4.1 Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul rural Zona Țara Oașului elaborate de OAR România:

Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Țara Oașului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:

Sunt folosite, ca materiale de bază: lemnul, cărămida nearsă („văioagele”), argila, lutul pentru pereți, iar pentru acoperișuri, paie, trestia și țigla. Odată cu evoluția economică a comunităților, se trece treptat la utilizarea cărămizilor arse și a țiglelor ceramice.

Materialul principal utilizat la realizarea fundațiilor în mod tradițional este piatra.

Lemnul este prezent în toate componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planșeului și ale șarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. În nici unul din cazuri lemnul nu este acoperit cu vopsitorii (exceptie face tâmplaria).

Acoperișul tradițional era în două sau patru ape, cu pantă mare și acoperit cu paie, rareori cu șiță sau șindrila, aceasta fiind un material scump la vremea respectivă. Șarpanta este realizată din lemn, cu îmbinări, creștături și cuie din lemn (la construcțiile mai vechi) și conectori sau cuie metalice mai recent.

În zona Țării Oașului, ferestrele întâlnite sunt, de regulă, în două canaturi, simple sau duble. Rândul exterior de ferestre, cu rol de îmbunătățire a izolației termice, împărțit de obicei în două

canaturi, se montează în sezonul rece, urmând ca în sezonul cald acestea să fie înlocuite pe aceleași prinderi de obloane cu rol de umbrar. De regulă, ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3, iar în unele cazuri de 1/2. Ferestrele și în general tâmplăria (uși, porți, obloane) sunt realizate din lemn aparent sau vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in.

Caracterul mixt al ocupațiilor a influențat în mod direct structura și funcționalitatea gospodăriei, care, la rândul său, reflectă natura îndeletnicirilor și complexitatea acestora. Construcțiile anexe sunt determinate de ocupația de bază a familiei și sunt proporționale cu statutul social al proprietarului. Astfel, se disting:

- Adăposturile pentru păstrarea cerealelor și a fânului: șuri înalte, închise cu scândură, hambare pentru porumb (coșere), găbănașe (decorațiile târnațului găbănașelor rivalizau de multe ori în frumusețe cu decorațiile caselor);
- Adăposturile pentru animale: grajduri (din lemn și ulterior din piatră și cărămidă), șoproane, târle, staule, cotețe, ceaire etc. (denumiri și forme diferite, în funcție de animalele pe care le adăpostesc);
- Adăposturile pentru atelaje și unelte: șoprul și șura.
- Cuptorul de pâine și bucătăria de vară.

Cea mai importantă construcție din gospodărie, atât ca dimensiuni, cât și ca funcțiuni, este șura. Șurile întrec, prin dimensiunile lor, casele și au servit atât ca loc pentru adăpostirea cerealelor, cât și ca loc de desfășurare a unor munci agricole. Deși în trecut șura era separată de grajd, restrângerea suprafeței gospodăriei a dus la alipirea șurii de grajd, devenind un singur volum. Poiata (sau grajdul) este destinată adăpostirii vitelor, iar șura propriu-zisă, mai mare decât prima, adăpostirii carului și a uneltelor gospodărești. Podul poiței este folosit la depozitarea nutrețului pentru vite și a cerealelor. Ocazional, șura mai poate îngloba găbănașul și bucătăria de vară.

În zona Țării Oașului, șurile erau construite din cărămidă, lemn sau pământ, pe fundații de piatră. Cele construite din cărămidă puteau fi tencuite sau materialul de construcție putea fi lăsat aparent. Acoperișul este, de regulă, simplu, în două ape, cu fronton triunghiular, decorat cu motive geometrice simple: romburi, elemente în „V”, arce (de cărămidă) etc. Ușile de lemn ale șurilor au dimensiuni mari, pentru a permite accesul carului încărcat în interior, și sunt foarte atent decorate.

Porțile și împrejmirile gospodăriilor tradiționale joacă un rol important în conturarea peisajului cultural și a imaginii satului. Tradițional, acestea sunt realizate din lemn, cu stâlpi din lemn sau piatră. Poarta are două intrări: una pentru oameni și cealaltă pentru animale. În general, porțile dunt scunde și au stâlpii cam de aceeași înălțime cu aripile ce închid spațiul dintre ele. Potița este acoperită în unele cazuri.

Poarta cu boc este specifică Țării Oaşului. Astăzi, mai există meşteri care cioplesc în lemn de stejar poarta tradiţională oşenească cu boc în Negreşti.

Obiective:

- menţinerea identităţii locale prin păstrarea, conservarea şi perpetuarea tradiţiei arhitecturale moştenite;
- transmiterea tradiţiei generaţiilor viitoare şi valorificarea ei economică prin turism cultural;
- evitarea dispariţiei definitive a clădirilor cu arhitectura vernaculară;
- conservarea şi reabilitarea în situ vechilor construcţii sub forme diverse de refuncţionalizare.

9.4.2. Măsuri generale pentru protecţie a caselor tradiţionale:

- Referitor la parcelar: se recomandă menţinerea parcelarului tradiţional.
- Referitor la construcţii:
- se vor păstra casele, anexele şi împrejurimile identificate cu arhitectură tradiţională, fără a le afecta elementele originale. Se interzice demolarea acestora. Asupra acestora se admit doar lucrări de consolidare, restaurare şi aducerea la condiţiile actuale de confort. Se permite folosirea spaţiului din pod pentru amenajarea unei mansarde cu condiţia ca ferestrele să fie dispuse în planul acoperişului. În majoritatea cazurilor este necesară consolidarea fundaţiilor şi a soclului din piatră. Aceasta se poate realiza fie înlocuind zidăria de piatră de pe contur, cu fundaţii şi elevaţii din beton, fie prin subzidiri şi elevaţii din beton armat. Se va acorda mare atenţie hidroizolaţiei orizontale în cazul intervenţiilor cu beton. Este foarte important ca umezeala să fie împiedicată să ajungă la structura din lemn a caselor. Soclul trebuie să fie şi el protejat de umezeală. Pentru a construi în stil tradiţional, este important ca soclul să fie compus din piatră: zidărie de piatră sau placaj de piatră. Se va acorda mare atenţie tratării lemnului împotriva focului, fungilor şi a insectelor.
- Termoizolarea clădirilor se va face la interior.
- Treptele de acces se vor realiza, de preferinţă, în sistem tradiţional (lespezi de piatră sau scări de lemn). Se admit treptele de acces realizate din beton si placate cu piatră sau lemn. Se interzic treptele de acces cu forme curbe sau treptele monumentale.

- Se permit mici extinderi, având grijă ca aceste volume adăugate să fie subordonate construcțiilor tradiționale existente
- Se interzic orice alte intervenții precum: schimbarea tâmplăriei în orice alt material în afara lemnului și cu alte forme și culori decât cele originale (vezi anexa tâmplării specifice), 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 piatra naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații 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).
- Orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției pentru Cultură.

9.4.3. Pentru anexele gospodărești cu valoare tradițională:

- Se recomandă menținerea și întreținerea anexelor gospodărești cu valoare arhitecturală și istorică datorată în principal expresivității materialelor și a modului de punere în operă a acestora.
- Se admite refuncționalizarea lor în spații pentru cazare, locuire, servicii.
- Pentru reabilitări se vor lua în considerare următoarele recomandări:
 - se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale, nu se va modifica raportul plin/gol
 - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori șindrilă, țiglă
 - se vor păstra prin recondiționare porțile originale din lemn și decorațiunile din lemn.
 - Este interzisă demolarea porților tradiționale. Pentru porțile monumentale se va evita supradimensionarea și supraîncărcarea cu decorațiuni greoaie, imitarea unor elemente urbane, cu materiale și cu tehnologii nespecifice zonei, cum ar fi fierul

forjat, table inox, materialele plastic opace, semitransparente sau transparente si folosirea oricăror elemente colorate tipator, cu forme agresive.

9.4.4. REGULI GENERALE DE CONSTRUIRE conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Țara Oaşului elaborat de OAR România - recomandări:

Amplasarea construcțiilor

Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației dintre zonele unei gospodării, accesurile către gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, precum și specificul arhitecturii locale. Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei. Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local. Vezi anexa IV – Tipologii de ocupare a loturilor.

În cazul zonelor construite compact, clădirile se vor alinia cu clădirile existente. Se recomandă retragerea construcțiilor față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp)
- Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp)
- Construcții noi cu gabarit mare (250 – 395 mp), dispuse în sistem pavilionar

Construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Prevederi generale privind intervecții noi

Există două soluții de amplasare:

- în afara vetrei satului – pentru funcțiuni precum: centre de producție și de procesare de dimensiuni mari, mori de apă, ferme agrozootehnice, săli de sport mari etc.
- în vatra satului: toate celelalte funcțiuni.

Noile construcții se vor împărți în trei categorii:

- Construcții noi cu gabarit mic (max 120 mp) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, cabinete medicale, puncte farmaceutice, instituții publice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni.
- Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, afterschool, etc.), instituții publice, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii.
- Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) – realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat implantării în țesutul rural a funcțiunilor de tip: educațional (școli), servicii, birouri, administrație, IT etc. sau realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari, adecvate pentru funcțiuni de tipul: educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc.

Atât pentru conversia construcțiilor existente, cât și pentru construcțiile propuse, se recomandă folosirea tehnicilor, a materialelor tradiționale și a meșterilor care încă mai există în zonă. Se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, a grajdurilor, a șoproanelor și a șurilor, care să valorifice un fond construit remarcabil (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale.

Amplasare în cadrul așezării

Construcțiile cu gabarit mic, cele cu gabarit mijlociu și cele cu gabarit mare care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura

însorirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte. Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității fără să agrezeze peisajul și perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă din afara conurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.

POT, CUT, regim de înălțime

→ Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp), construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) și construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp) dispuse în sistem pavilionar: Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1 000 mp, se recomandă:

- POT maxim = 30 % , pentru parcelele sub 500 mp, și scade cu câte 3 % pentru fiecare 100 mp în plus;
- CUT maxim = 0,3 (nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supateran);
- Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă¹);
- Înălțimea maximă măsurată la streășină nu va depăși 5,5 m, în nici un punct de pe conturul construcției;
- Înălțimea maximă la coamă, nu va depăși: 11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°); 12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 - 70°)

Pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1 000 mp se recomandă:

- POT maxim = 20 %;
- CUT maxim = 0,2 (nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supateran);
- Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă²);
- Înălțimea maximă măsurată la streășină va fi de 5,5 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- Înălțimea maximă la coamă, nu va depăși:
11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°);

12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 - 70°).

→ Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp), de tip monovolum:

- Regim maxim de înălțime: D/S+P+M (subsol sau demisol + parter + mansardă)
- Înălțimea la streășină va fi de 5,5 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului
- Înălțimea maximă la coamă 14 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 - 55°) și de 12 m (în cazul învelitorilor cu panta de 55 - 70°).

Pentru construcții noi – principii de construire:

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
 - să contribuie la punerea în valoare a clădirii cu valoare tradițională, să nu obtureze clădirea existentă și să nu afecteze aspectul de ansamblu al sitului. Noile construcții vor avea gabarit mic (ACD max. 250 mp). Se vor respecta retrageri de minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 metri.
 - Pentru locuințe se vor respecta cele 2 tipuri de amplasare a caselor pe lot:
 - case amplasate perpendicular pe stradă, aliniate cu construcțiile existente în vecinătate;
 - case amplasate paralel cu strada, retrase față de aliniament și poziționate în spatele construcțiilor anexe.
 - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură tradițională (lemnul, prispa, acoperiș în 2 ape, poarta, etc)
 - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului
 - Se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, gabânașe, fântâni, etc) în scopul edificării de noi construcții. Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

- Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulateră regulată, acoperis in 2 ape cu pante mari. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- 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).

Pentru clădirile publice:

- Renovarea/ modernizarea clădirilor existente se va realiza cu următoarele condiții:
- se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
- se vor folosi preponderent materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă ceramică, șindrila; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox
- se vor folosi culorile pastelate, discrete, conform paletarului de culori anexat; pentru învelitori se interzic culorile puternice, se va folosi cărămiziu sau maro.
- Tâmplăriile vor fi exclusiv din lemn, conform tipologiile locale – vezi anexă.
- Se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc).
- Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

9.5. Zone de siguranță și protecție sanitară:

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare aferente surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, etc se face numai pe baza și în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

Se vor asigura zone de protecție sanitară între zonele de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc. și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu ORDIN nr. 994 din 9 august 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.

Extras din Ordinul nr. 994/2018 – zone de protecție sanitară:

ART. 11

1. *Ferme de cabaline, până la 20 de capete: . . . 50 m*
2. *Ferme de cabaline, peste 20 de capete: . . . 100 m*
3. *Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: . . . 50 m*
4. *Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: . . . 100 m*
5. *Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: . . . 200 m*
6. *Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: . . . 500 m*
7. *Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: . . . 50 m*
8. *Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: . . . 200 m*
9. *Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: . . . 500 m*
10. *Ferme și crescătorii de păsări, peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m*
11. *Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . . 100 m*
12. *Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . . 200 m*
13. *Ferme de porci, până la 50 de capete: . . . 100 m*
14. *Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . . 200 m*
15. *Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . . 500 m*
16. *Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . . . 1.000 m*
17. *Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . . . 1.500 m*
18. *Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . . 100 m*
19. *Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . . 200 m*
20. *Ferme și crescătorii de struți: . . . 500 m*
21. *Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m*

22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . . 100 m
25. Abatoare . . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: . . . 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: . . . 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: . . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . . . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . . . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone . . . 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: . . . 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): . . . 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: . . . 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: . . . 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: . . . 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: . . . 500 m
40. Crematorii umane: . . . 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: . . . 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane . . . 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: . . . 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri . . . 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: . . . 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) . . . 1.000 m
47. Parcuri eoliene: . . . 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: . . . 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri . . . 200 m.

Înființarea cimitirelor noi se realizează cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective. (art. 22, HG nr. 741/2016).

9.6. Zone de siguranță și protecție pentru 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 secționate 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 brașamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În comune 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 20V 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 distanță 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 rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelelor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelelor electrice se va solicita elaborarea unui documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Satu Mare. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiiala 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.

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

În extravilan, zonele de siguranță ale drumurilor sunt cele stabilite prin Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare, respectiv sunt cuprinse 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 înălțimea până la 5,00 m inclusiv; - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).

În traversarea localității se vor prevedea rigole și șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale.

9.8. 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:

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:

- indiguirea râurilor prin soluții prietenoase cu mediul
- decolmatarea albiilor

Realizarea lucrărilor care sunt construite pe ape sau au legătură cu apele se vor face numai cu aviz de gospodărire a apelor în baza unei documentații tehnice întocmită, conform prevederilor Ordinului M.M.P nr. 799/2012, de un proiectant certificat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.

Conform prevederilor H.G. nr. 846/11.08.2010 pentru aprobarea ”Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung”, autoritatea locală va întreprinde măsuri pentru reducerea vulnerabilității sociale a comunității expuse la inundații – 50% în termen de 10 ani și până la 75% pe termen lung, în 30 de ani. Elaborarea scenariilor de amenajare a unității administrativ teritoriale se va face în strânsă corelare cu amenajările existente în bazinul hidrografic, indiferent de deținătorul acestora.

Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiilor majore și în zonele de protecție stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, de noi obiective economice și sociale, inclusiv locuințe sau anexe la acestea.

Vor fi prevăzute zone de protecție sanitară în jurul captărilor și al sistemelor de alimentare cu apă, conform prevederilor HG 930/2005.

Se vor respecta termenele de realizare a rețelelor de alimentare și canalizare, conform programului de implementare a Directivei 91/271/CEE.

Capacitățile de alimentare cu apă vor fi corelate cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate.

La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană precum și pentru atingerea și menținerea ”stării bune” a apelor de suprafață/subterană.

De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare; în aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.

Până la începerea execuției lucrărilor, beneficiarul are obligația să reglementeze regimul juridic al terenurilor ce se vor ocupa temporar și definitiv.

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

9.9. Căi de comunicații:

Străzile noi din intravilan vor fi minim de categoria a IV-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături;

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.

9.10. Parcaje:

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Anexa Nr. 5 la RGU:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depână la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

9.11. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectând prevederile R.G.U.

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.

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

9.12. Dreptul de parcelare:

Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U).

Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca parcelare, în sensul celor prevăzute anterior.

PARTEA II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

**SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE,
SPORT ȘI AGREMENT**

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GC – ZONA PENTRU GOSPOGĂRIE COMUNALĂ

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Prevederi Generale:

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

Suprafață minimă a parcelei : 200 mp

Front minim la stradă : 12 m

Regim de înălțime maxim admis :S/D+P+2/M, cu excepțiile stabilite la nivel de UTR.

Procent maxim de ocupare al terenului :30%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 0,9

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Suprafață minimă a parcelei : 500 mp

Front minim la stradă : 15 m

Regim de înălțime maxim admis : P+2+M, cu excepțiile stabilite la nivel de UTR.

Procent maxim de ocupare al terenului :40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 1,2

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

Suprafață minimă a parcelei : 800 mp

Front minim la stradă : 15 m

Regim de înălțime maxim admis : P+1,

Procent maxim de ocupare al terenului :50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 1

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

Suprafață minimă a parcelei : 800 mp

Front minim la stradă : 15 m

Regim de înălțime maxim admis : P+1,

Procent maxim de ocupare al terenului :50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 1

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Suprafață minimă a parcelei : -

Front minim la stradă : -

Regim de înălțime maxim admis : -

Procent maxim de ocupare al terenului :-

Coeficient maxim de utilizare a terenului : -

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Suprafață minimă a parcelei : se raportează la suprafața totală de spațiu verde

Front minim la stradă : -

Regim de înălțime maxim admis : P+M,

Procent maxim de ocupare al terenului :10%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 0,1

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Suprafață minimă a parcelei : 500 mp

Front minim la stradă : -

Regim de înălțime maxim admis : conform cerințelor tehnice sau ale cultului

Procent maxim de ocupare al terenului :60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 0,6

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Suprafață minimă a parcelei : conform cerințelor tehnice

Front minim la stradă : conform cerințelor tehnice

Regim de înălțime maxim admis : P+1

Procent maxim de ocupare al terenului :50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului : 1

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

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 administrației 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 apa, cuvetele lacurilor naturale si artificiale la nivelul maxim de reținere.

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

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

- nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetatie;
- rape, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;
- sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;

- mocirle si smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; 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 exploatări miniere.

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