

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăştur nr.89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj - Napoca, Aut. nr. J 12/ 4907/ 1992, CUI: R 2894535



**REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL ŞI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA TURENI, JUD. CLUJ**

VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2006-2007

FIŞA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

REACTUALIZARE PLAN URBANISITIC GENERAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM COMUNA TURENI, JUD. CLUJ

Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI TURENI

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA

Arh. CORINA POPŞE

Ing. CĂLIN ROMAN

Contract nr.: **6 / 2006**

Proiect nr.: **13 / 2006**

Volum: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, noiembrie 2007

CUPRINS

- 1. PRINCIPII GENERALE**
 - 1.1. Rolul regulamentelor locale de urbanism aferente P.U.G.- urilor localităţilor comunei Tureni
 - 1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism
 - 1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism
- 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 - 2.1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului administrativ – extravilan
 - 2.2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localităţilor
- 3. ZONIFICAREA TERITORIILOR INTRAVILANE. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE**
- 4. PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCŢIONALE / UTR**
- 5. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ**
- 6. DISPOZIŢII FINALE**

Cluj-Napoca, noiembrie 2007

1. PRINCIPII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM AFERENTE P.U.G.-URILOR LOCALITĂȚILOR COMUNEI TURENI

Regulamentele locale de urbanism aferente Planurilor Urbanistice Generale ale localităților comunei Tureni însoțesc, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din satele comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 / 1996, republicat.

Regulamentele Locale de Urbanism constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Tureni, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. sunt valabile pentru perioada de 10 ani de la data aprobării lor de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 (republicată).

Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate, pot fi detaliate prin planuri urbanistice zonale (P.U.Z.) / de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G..

În cazul în care planurile urbanistice zonale / de detaliu și regulamentele aferente, elaborate ulterior aprobării P.U.G., induc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentele locale de urbanism aferente P.U.G.-urilor localităților comunei Tureni sunt întocmite cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;

- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GP-038/1999, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.G.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), legea 453/2001 și legea 401/2003 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice din 8 aprilie 2002 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr.114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr.107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Legea drumurilor nr.13/1974 și HGR nr.36/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr.106/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și

- amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- H.G.R. nr.571/1998 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Alte acte normative specifice domeniului, sau de completare a acestuia, ce vor intra în vigoare pe parcursul elaborării documentațiilor.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM

Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. comuna Tureni cuprind norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.

Extravilanul comunei Tureni face obiectul Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (P.A.T.A.), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de P.U.G.

Intravilanul propus, al comunei Tureni cuprinde 5 sate, constituite dintr-un număr de 12 trupuri de intravilan, din care: 2 – Tureni, 1 – Ceanu Mic, 1 – Comșești, 4 – Mărtinești și 4 – Micești. Suprafața și conturul fiecărui trup de intravilan sunt reprezentate în planșele: "Reglementări urbanistice, zonificare".

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate, va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate prin grija Consiliului Local.

• Lucrări ce necesită autorizație de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentelor Locale de Urbanism aferente P.U.G.-urilor comunei Tureni se va desfășura după cum urmează:

- Pentru construcțiile de locuit individuale și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de construire / desființare, de către Consiliul Local al comunei Tureni în baza prevederilor prezentului Regulament.

- Pentru construcțiile de locuit colective, de interes public, cele pentru activități productive, tehnico-edilitare și căi de comunicație în interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin P.U.G., avizate de Comisia Județeană de Urbanism, autorizațiile de construire / desființare vor fi eliberate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Cluj, cu avizul Consiliului Local Tureni.
- Pentru construcțiile situate în zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecție (monumente istorice clasificate), autorizarea lucrărilor de construire / desființare vor fi eliberate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Cluj, cu avizul Comisiei Regionale nr. 6 a Monumentelor Istorice / Muzeului de Istorie al Transilvaniei și a Consiliului Local Tureni.
- Pentru construcțiile situate în zonele asupra cărora s-a instituit un regim de protecție (rezervații naturale), autorizarea lucrărilor de construire / desființare vor fi eliberate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Cluj, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și avizul Consiliului Local Tureni.
- Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.
- Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.
- **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

La construcțiile existente, se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

 - reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
 - reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
 - reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
 - zugrăveli și vopsitorii interioare;
 - zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
 - reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
 - reparații și înlocuiri la pardoseli;
 - reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
 - lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
 - lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

În cadrul fiecărei localități s-a stabilit zonificarea funcțională în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde satul respectiv și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșele: "Reglementări urbanistice, zonificare", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei zone funcționale.

În cadrul fiecărei localități teritoriul intravilan a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, împărțind fiecare zonă funcțională în subzone funcționale, care la rândul lor au fost împărțite în U.T.R. - uri, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentelor Locale de Urbanism.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV – EXTRAVILAN

- **Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului în extravilan**

Funcţiunea principală a extravilanului comunei Tureni este de teren agricol. Modificarea acestor folosinţe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului (agricol).

Este permisă executarea de construcţii pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcţiuni:

- Construcţii pentru activităţi agricole;
- Construcţii cu destinaţie militară;
- Reţele tehnico-edilitare, amplasate în apropierea căilor de comunicaţie;
- Captări şi rezervoare de apă;
- Căi de comunicaţie rutieră;

Este interzisă executarea construcţiilor pe:

- terenurile arabile de clasa I şi II de calitate;
- terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare;
- terenurile cultivate cu vii şi livezi;
- terenurile cu destinaţie forestieră;
- în zonele de protecţie a cursurilor de apă şi lacurilor, cu excepţia drumurilor de traversare, a podurilor şi a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- în zonele cu vestigii arheologice;
- în zonele naturale protejate;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicaţie:
 - deschiderea şi lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum şi lucrările de artă aferente (poduri, podeţe, ziduri de sprijin);
- lucrările pentru protecţia mediului:
 - regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecţie a cursurilor de apă, terasări şi combaterea eroziunii / alunecărilor de teren;
- zonele de protecţie sanitară a captărilor / surselor şi rezervoarelor de apă;
- terenurile necesare realizării reţelelor tehnico-edilitare;

Pe teritoriul administrativ se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale şi culturale care sunt protejate prin prezentul PUG:

- Pădurile;

- Cursurile de apă cu albiile lor minore / lacurile;
 - Rezervațiile și monumentele naturii (existente și propuse);
 - Rezervația naturală Cheile Turenilor (inclusiv zona tampon);
 - Bazinul superior al Văii Micușului cu lacul de acumulare "La Trecători";
 - Ariile de protecție ecologică:
 - Aria ecologică "la Mărătoare";
 - Aria ecologică dintre "fântâna de la Cioanca" și "izvorul lui Alex. Macedon";
 - Ariile cu exces de umiditate – sistemul lacustru de la Mărtinești;
 - Pădurea Făget;
 - Monumentele și siturile arheologice / Monumentele de arhitectură (30 obiective), conform Listei Monumentelor Istorice – editată în anul 2004;
 - Vestigiile arheologice, conform Repertoriul arheologic al județului Cluj, 1992;
- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în extravilan**
- Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:
- alunecări de teren în brazdă de intensitate medie / mare;
 - eroziune declanșată de intensitate medie / mare;
 - prăbușiri de intensitate medie / mare;
 - zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 110 / 20 kV;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozite / stații de carburanți;
 - antena GSM;
- Zone cu interdicție temporară de construire pe terenurile cu:
- riscuri geografice, până la consolidarea / stabilizarea situației:
 - risc de inundație cu ape de suprafață / freatică;
 - alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată / prăbușiri de intensitate mică;
 - zone naturale protejate, până la obținerea avizului administratorului / custodelui;
 - zone construite protejate (MASI), până la obținerea avizului CZMASI, sau a Muzeului de Istorie;
 - zonele cu vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;

- **Zone de protecție în extravilan:**
 - Zone cu vestigii arheologice (raza 50 m);
 - Zone naturale / construite protejate;
 - Zone de protecție pe baza normelor sanitare:
 - surse de apă – captări (100 m în amonte, 25 m lateral și în aval de sursă);
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
 - stații de pompare (raza = 10 m);
 - conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);
 - ape curgătoare cadastrale / lacuri (câte 15 m pe ambele maluri);
 - ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);
 - Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:
 - linii electrice aeriene:
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
 - Stații de transformare electrice (raza = 50 m);
 - antenă GSM (raza = 150 m);
 - rețele de gaz:
 - conducta de distribuție gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz față de stații / posturi electrice de transformare – 55 m;
 - conducta de transp. gaz față de depozite / stații de carburanți – 60 m;
 - conducta de transport gaz față de locuințe – 65 m;
 - conducta de transport gaz față de depozite de gunoaie – 80 m;
 - conducta de transport gaz față de DN – 52 m;
 - conducta de transport gaz față de DJ – 50 m;
 - conducta de transport gaz față de DC – 48 m;
 - stație reglare măsură (raza = 30 m);
 - drumuri
 - Autostradă și DN în extravilan (50 m din marginea îmbrăcăminții asfaltice, în fiecare parte);
 - DN (22 m din marginea îmbrăcăminții asfaltice, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR

- **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localităților**

Funcțiunea principală a localităților comunei Tureni este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localităților, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege – schimbarea destinației terenului – și de prezentul regulament.

În intravilanul localităților comunei Tureni se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Cursurile de apă;
- Spațiile verzi plantate;
- Monumentele, ansamblurile și siturile istorice;
- Vestigiile arheologice;

Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale protejate, prin prezentul regulament, este interzisă.

Autorizarea de lucrări de intervenție sau de construire în zonele construite protejate sau cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după elaborarea de PUD-uri / PUZ-uri, regulamente și descărcarea terenului de sarcină istorică.

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan**

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Se interzice definitiv realizarea de construcții pe terenurile cu risc mare de alunecare, respectiv temporar pe terenurile inundabile sau afectate de tasare, până la realizarea lucrărilor de eliminare a riscului.

Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) se vor amplasate numai în zonele funcționale ale unităților agro-industriale, conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei Tureni se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte, comerț;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;

Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni, decât cele prevăzute prin regulament.

• **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apă – captări (100 m în amonte, 25 m lateral și în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);
- ape curgătoare cadastrale / lacuri (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);
- rampe de depozitare temporară a deșeurilor menajere (raza = 50 m);
- cimitire umane (raza = 50 m);
- stații de epurare (raza = 300 m);
- ferme zootehnice față de locuințe (raza = min.100 m);
- platformă de dejecții animaliere față de locuințe (raza = 200 m);
- spital veterinar față de locuințe (raza = 30 m);
- unități agro-industriale și de depozitare față de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultură / sănătate față de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale / prestări servicii față de locuințe (raza = 15 m);
- piață agro-alimentară față de locuințe (raza = 40 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosă septică / fântână (30 m);
 - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
 - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
 - groapă compost / locuință (10 m);

• **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
 - Stații de transformare electrice (raza = 50 m);
 - antenă GSM (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - conducta de distribuție gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz față de stații / posturi electrice de transformare – 55 m;
 - conducta de transport gaz față de depozite/stații de carburanți -60 m;
 - conducta de transport gaz față de locuințe – 65 m;
 - conducta de transport gaz față de depozite de gunoaie – 80 m;
 - conducta de transport gaz față de DN – 52 m;
 - conducta de transport gaz față de DJ – 50 m;
 - conducta de transport gaz față de DC – 48 m;
 - stație reglare măsură (raza = 30 m);
- drumuri
 - DN (22 m din marginea îmbrăcăminții asfaltice, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);

• **Zone cu interdicție de construire în comuna Tureni:**

Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:

- alunecări de teren în brazdă de intensitate medie / mare;
- eroziune declanșată de intensitate medie / mare;
- prăbușiri de intensitate medie / mare;
- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 110 / 20 kV;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozite / stații de carburanți;
 - antena GSM;

Zone cu interdicție temporară de construire pe terenurile cu:

- riscuri geografice, până la consolidarea / stabilizarea situației:
 - risc de inundație cu ape de suprafață / freatice;
 - alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată / prăbușiri de intensitate mică;
- zone naturale protejate, până la obținerea avizului administratorului /

- custodelui;
- zone construite protejate (MASI), până la obținerea avizului CZMASI, sau a Muzeului de Istorie;
- zonele cu vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;
- zona centrală Tureni - până la elaborarea PUZ mobilier urban;
- toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse – până la elaborarea PUZ / PUD – urilor;
- toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan – până la elaborarea PUZ / PUD – urilor;

3. ZONIFICAREA TERITORIILOR INTRAVILANE ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Terenurile din intravilanele localităţilor comunei Tureni cuprind următoarele zone şi subzone funcţionale:

Zona instituţii şi servicii de interes public (IS) cuprinde:

- Subzona instituţii şi servicii de interes public, existente (**ISE**);
- Subzona instituţii şi servicii de interes public, propuse (**ISP**);
- Zona centrală propusă sat Tureni (**ISZ**);

Zona de locuit şi funcţiuni complementare (LFC) cuprinde subzonele:

- Subzona locuinţelor / caselor de vacanţă şi funcţiunilor complementare existente cu regim mic de înălţime (**LFCE**);
- Subzona locuinţelor / caselor de vacanţă şi funcţiunilor complementare propuse cu regim mic de înălţime (**LFCP**);

Zona unităţilor de producţie industriale şi de depozitare (UID) cuprinde:

- Subzona unităţilor industriale şi de depozitare existente (**UIDE**);
- Subzona unităţilor industriale şi de depozitare propuse (**UIDP**);

Zona unităţilor de producţie agricole (UA) cuprinde:

- Subzona unităţilor agro-zootehnice existente (**UAE**);
- Subzona unităţilor agro-zootehnice şi de depozitare propuse (**UAP**);

Zona spaţii verzi publice, perdele de protecţie (SV) cuprinde:

- Subzona spaţii verzi – scuaruri, parcuri (**SVv**);
- Subzona perdele de protecţie a căilor de comunicaţie, unităţilor de producţie, gospodărie comunală (**SVp**);

Zona pentru construcţii tehnico-edilitare (TE);

Zona de gospodărie comunală (GC) cuprinde subzonele:

- Subzona cimitire (**GCc**);
- Subzona rampă temporară pt. depozitarea deşeurilor menajere (**GCr**);

Zona căilor de comunicaţie şi construcţiilor aferente (CC) cuprinde:

- Subzona căi rutiere (**CCr**);
- Subzona construcţiilor aferente căilor de comunicaţie (**CCc**);

Zona cu destinaţie specială (DS) – remiza PSI, antena GSM;

Zona ocupată de ape (A) – zonă protejată;

Zona ocupată de păduri (P) – zonă protejată;

Zona naturală / construită protejată în extravilan (ZNC);

Zona terenurilor agricole în extravilan (TA);

4. PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE / UTR

4.1. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

• Capitolul 1 - Generalități

Art.1. Zona instituții și servicii de interes public (**IS**) cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente și propuse în localitățile comunei.

Zona, cuprinde subzonele:

- Subzona instituții și servicii de interes public, existente (**ISE**);
- Subzona instituții și servicii de interes public, propuse (**ISP**);
- Zona centrală propusă sat Tureni (**ISZ**);

Art.2. Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public (învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică, financiar-bancare). Datorită concentrării de dotări publice, în localitatea Tureni, s-a propus zonă centrală.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: locuire, unități de industrie mică nepoluante, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, de agrement și echipare edilitară.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală, amplasarea construcțiilor este condiționată de existența PUZ, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;
- pentru toate construcțiile noi / extinderi de dotări dispersate, amplasarea construcțiilor este condiționată de existența PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean se va obține avizul Administrației Drumurilor Naționale / Județene; Până la elaborarea PUZ / PUD -urilor, toate solicitările, vor respecta prescripțiile regulamentului de față.

Art.6. Utilizări interzise:

- unități de producție industrială / depozite / comerț en-gros;
- adăposturi pentru animale;
- construcții provizorii de orice natură;

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru:

- terenurile situate în zona centrală / construită protejată / cu vestigii arheologice,

- în care se impune reparcelarea sau restructurarea, prin PUZ;
- terenurile afectate de risc de inundație cu ape de suprafață / freatice, alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată / prăbușiri de intensitate mică, până la eliminarea riscului;

Art.8. Interdicții definitive de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie / mare (alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată de intensitate / prăbușiri);
- din zona de siguranță a căilor de comunicație;
- din zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare (stație de transformare, LEA 110 / 20 kV, SRM gaz, magistrală de transport gaz, rezervoare de înmagazinare a apei potabile, stații de pompare / tratare apă, conductă de aducțiune apă potabilă, depozite / stații de carburanți, antenă GSM).

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătăriilor, atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și săli de expunere orientate nord.

Toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord.

Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°.

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord.

Art.10. Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea față de aliniament se va mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin PUZ / PUD, în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestor proiecte. Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 5,00 m.

Art.11. La construcțiile administrative / financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Se vor prevedea următoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fără să intersecteze accesul oficial).

Pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori / vizitatori, personal și aprovizionare (fără să intersecteze accesesele consumatorilor / vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

La toate categoriile de construcții de învățământ și de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m, respectiv 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

În cazul construcțiilor de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime min. de 3,00 m și o înălțime de min. 3,50 m. Accesesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.12. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță;

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

Art.13. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

La construcțiile administrative și financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală sau tribună;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public.

Pentru toate categoriile de construcții de agrement va fi prevăzut minim 1 loc de parcare pentru 30 persoane (pentru cluburi: 1 loc / 10 membrii).

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare, respectiv 1 parcare / 5 locuri restaurant.

Art.14. Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cazul construcțiilor de mai mică anvergură.

Art.15. Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcan.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul regimului de construire izolat, distanța față de limitele laterale / posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 m.

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale / posterioare ale parcelei este de min. 10 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea

distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare, precum şi a distanţei minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Clădirile izolate, de pe aceeaşi parcelă, vor respecta între ele distanţe egale cu 1/2 din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele.

Art.16. Toate instituţiile şi serviciile publice vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia.

Art.17. Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale; în cazul unor instalaţii individuale soluţia tehnică va permite legarea lor la sistemul centralizat.

Art.18. Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin PUZ / PUD, recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece, dacă este cazul, suprafeţele necesare în domeniul public al comunei.

Art.19. Pentru orice intervenţie în zona centrală / protejată construită, se va solicita elaborarea de PUZ / PUD şi avizul Comisiei Regionale nr. 6 a Monumentelor Istorice. Pentru orice intervenţie în zonele cu vestigii arheologice, se va solicita descărcarea terenului de sarcină istorică. Pentru extinderi, supraetajări sau construcţii noi se impune elaborarea de PUZ / PUD în toate satele comunei. Lucrările de reparaţii, modernizare, echipare edilitară se vor putea autoriza cu CU + PAC.

Art.20. Înălţimea construcţiilor va fi stabilită prin PUZ / PUD. De regulă, construcţiile vor fi prevăzute cu acoperişuri cu şarpantă.

Clădirile care pot fi supraetajate / mansardate, nu vor depăşi înălţimea fronturilor clădirilor adiacente.

Art.21. Aspectul exterior al construcţiilor va fi în acord cu funcţiunea acestora şi cu importanţa clădirii.

- se va trata unitar tot parterul clădirii;
- se interzice utilizarea gresiei, faianţei la soclu;
- vitrinele vor prelua raportul plin / gol de la etaj;
- vitrinele se vor executa din lemn;
- în câmp continuu pereţii se vor trata cu acelaşi material / culoare pt. tot nivelul clădirii;
- tencuielile şi zugrăvelile se vor executa cu materiale tradiţionale;
- în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulaţie fină şi aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora şi conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara şi zugrăvi concomitent cu faţadele;
- în cazul executării de clădiri noi / mansardări, învelitoarea va fi din ţiglă, şi va avea o pantă de 35°;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a învelitorilor bituminoase;

- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea ferestrelor de mansardă;
 - orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă;
 - se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
 - se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- Firmele se vor executa din materiale de calitate, cu litere independente iluminate;

Pe străzile înguste, cu lățime de max. 10 m, se va permite amplasarea reclamelor perpendicular pe fațade.

Se interzice amplasarea de firme din tablă / autocolante.

Se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore, fără a deterioara imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art.22. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală, vor fi prevăzute, de așa manieră, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art.23. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / protecție min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Art.24. Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 1,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,3 m înălțime.

Art.25. Accesese și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea concretă a acestora se va face prin PUZ / PUD.

Art.26. Echipamentul ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.) din zona centrală, se va trata unitar, pe baza unui PUZ.

Se interzice amplasarea de cabine telefonice, panouri de afișaj, etc – care obturează zona de siguranță a traficului (câte 10 m din ax, pe ambele părți).

Art.27. Procentul de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, care cuprind obiective noi de interes public va fi:

- maxim 40% pentru dotări administrative, financiar-bancare, cultură, servicii și comerț;
- maxim 50% pentru dotări de sport;
- maxim 35% pentru dotări de turism;
- maxim 25% pentru dotări de învățământ, culte;
- maxim 20% pentru dotări de sănătate;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Art.28. Coeficientul de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, în funcție de destinația zonei, va fi de:

- maxim 1,50 pentru dotări administrative, financiar-bancare, cultură, servicii, comerț, sport, turism și culte;
- maxim 1,00 pentru dotări de învățământ, sănătate;

Art.29. Regim maxim de înălțime recomandat S+P+2.

4.2. ZONA DE LOCUIT ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

• Capitolul 1 - Generalităţi

Art.1. Zona de locuit şi funcţiuni complementare (LFC), conform planşei “Zonificare după regimul de înălţime”, cuprinde:

- Subzona locuinţelor / caselor de vacanţă şi funcţiunilor complementare existente cu regim mic de înălţime (LFCE);
- Subzona locuinţelor / caselor de vacanţă şi funcţiunilor complementare propuse cu regim mic de înălţime (LFCP);

Art.2. Funcţiunea dominantă a zonei este aceea de locuire / case de vacanţă şi producţie agricolă.

Art.3. Funcţiunile complementare admise în zonă sunt:

- producţia industrială în mici întreprinderi nepoluante, Sc < 200 mp;
- comerţ alimentar, comerţ nealimentar cu mărfuri de folosinţă zilnică, pt. Sc < 200 mp,
- ateliere meşteşugăreşti, servicii către populaţie, pt. Sc < 200 mp,,
- circulaţie pietonală şi carosabilă,
- spaţii verzi de protecţie,
- anexe gospodăreşti, adăposturi pentru animale,
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente,
- construcţii şi amenajări de echipare edilitară.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcţională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiţii: pentru servicii şi activităţi productive nepoluante de mică capacitate se va obţine acordul de mediu; iar pentru construcţiile şi amenajările din zona de protecţie a drumului naţional / judeţean se va obţine avizul Administraţiei Drumurilor Naţionale / Judeţene.

Art.6. Utilizări interzise:

- activităţi de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe şi / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei.

Art.7. Interdicţii temporare de construire se stabilesc pentru:

- terenurile situate în zona centrală / construită protejată / cu vestigii arheologice, în care se impune reparcelarea sau restructurarea, prin PUZ;
- terenurile afectate cu risc de inundaţie cu ape de suprafaţă / freatice, alunecări de teren în brazdă / eroziune declanşată / prăbuşiri de intensitate mică, până la eliminarea riscului;

Art.8. Interdicții definitive de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie / mare (alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată de intensitate / prăbușiri);
- din zona de siguranță a căilor de comunicație;
- din zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare (stație de transformare, LEA 110 / 20 kV, SRM gaz, magistrală de transport gaz, rezervoare de înmagazinare a apei potabile, stații de pompare / tratare apă, conductă de aducțiune apă potabilă, depozite / stații de carburanți, antenă GSM).

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. Se recomandă orientarea camerelor spre S, E, V și a bucătăriilor spre N.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de siguranță și protecție a DN / DJ / DC.

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

pe fiecare parte a acestora.

Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 5,00 m.

Art.11. Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială tradițională.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil (0,60 m pentru fațadele fără goluri și 1,90 m pentru fațadele cu goluri), doar cu acordul vecinilor.

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min 3 m.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3 m.

În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- laterale:
 - 3 m pt locuințele izolate / cuplate;
 - 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;

- posterioară:
 - 3 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite;Distanțele minime de protecție sanitară admise în cadrul gospodăriilor, sunt:
 - fosa septică / fântână (30 m);
 - groapă compost / fântână (30 m);
 - adăposturi pt. animale / fântână (30 m);
 - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
 - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
 - parcare / locuință (10 m);
 - groapă compost / locuință (10 m);

Art.12. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

Art.13. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Bazinele vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

Art.14. Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 5,00 mp / 3 ap;
- 2,00 mp / locuință;

Art.15. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide de la animale va fi obligatorie în fiecare gospodărie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, dar nu mai târziu de 10 ani, termenul de valabilitate a prezentului P.U.G., care ulterior va fi controlat de către autoritățile publice locale.

Art.16. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum:
 - 15 m lățime pt locuințele izolate;
 - 12 m lățime pentru locuințele cuplate;
 - 8 m lățime pentru locuințele înșiruite;
 - 20 m lățime pentru locuințele colective P+2;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Dimensiunile minime ale terenurilor după tipul de locuință:

- locuințe izolate (P+1+M):
 - 300,00 mp (15,00 m x 20,00 m);

- locuințe cuplate (P+1+M):
 - 250,00 mp (12,00 m x 21,00 m);
- locuințe înșiruite (P+1+M):
 - 150,00 mp (8,00 m x 19,00 m);
- locuințe colective (P+2):
 - 700 mp (20,00 m x 35,00 m);

Art.17. Pentru orice intervenție în zonele construite protejate / cu vestigii arheologice, se va solicita elaborarea de PUZ / PUD și avizul Comisiei Regionale nr. 6 a Monumentelor Istorice / descărcarea terenului de sarcină istorică.

Art.18. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 3 nivele, dintre care ultimul se recomandă a fi mansardat. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi în funcție de tipul de locuință:

- locuințe izolate / cuplate / înșiruite:
 - P+1+M;
 - H max streășină = 7 m;
- locuințe colective:
 - P+2;
 - Hmax streășină = 10 m;

Art.19. Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei și azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor. Finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale vor fi specifice localității.

Art.20. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Art.21. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate, spre frontul străzii, în suprafață de minimum 10,00 mp cu vegetație joasă (floricolă), iar unde nu este posibil, jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejuririi existente cu gard viu.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate aferente fiecărei parcele, după tipul de locuință:

- locuințe izolate / cuplate / înșiruite: 35 – 45% din S teren;
- locuințe colective (P+2): min. 20% din S teren;

Art.22. Parcelele vor avea spre stradă împrejuriri decorative, transparente, cu înălțimea de 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

Art.23. La construcțiile de locuințe unifamiliale se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile din interiorul zonelor cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu

supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

În cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singura bandă de 3,50 m lăţime.

Pentru drumurile de servitute cu o lungime între 30 m şi 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lăţime de 7,00 m, cu trotuar cel puţin pe o latură şi cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere.

În zona de locuire se vor asigura accese separate pe parcelă:

- auto: de minimum 3,00 m lăţime;
- pietonal: de minimum 1,00 m lăţime;

Suprafeţele rezervate pentru asigurarea acceselor (pietonal şi auto) / parcării pe parcelă, după tipul de locuinţă:

- locuinţe izolate, cuplate şi înşiruite:
 - 15 – 25 % din S teren;
- locuinţe colective:
 - 35,00 mp / ap;

Art.24. Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate conform regulamentului general de urbanism. Parcajele necesare locuinţelor, se vor asigura pe parcele.

- 1 parcare publică / 5 locuinţe.+ 20 % pentru vizitatori;
- 1 parcare / 3 ap.+ 20 % pentru vizitatori (eventual garaje min 60%);

Art.25. Procentul de ocupare a terenului în cadrul parcelelor va fi de:

- maxim 40% pentru locuinţele din zona centrală;
- maxim 30% pentru zona rezidenţială P+1+M / P+2;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală.

Art.26. Coeficientul de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, în funcţie de destinaţia zonei, va fi de:

- maxim 1,20 pentru locuinţele din zona centrală;
- maxim 0,90 pentru zona rezidenţială P+1+M / P+2;

Art.27. Terenurile agricole din intravilan aflate în prezent în circuit agricol, care aparţin gospodăriilor, fiind incluse organic în zona de locuit şi funcţiuni complementare vor fi scoase din circuit în mod treptat prin PUZ / PUD + PAC.

Art.28. Capacitatea maximă a adăposturilor pentru animale, în cadrul gospodăriilor va fi de:

- 5 capete bovine;
- 5 capete porcine;

4.3. ZONA UNITĂŢILOR DE PRODUCŢIE INDUSTRIALE ŞI DE DEPOZITARE

• Capitolul 1 - Generalităţi

Art.1. Zona unităţilor de producţie industriale şi de depozitare (**UID**) reprezintă terenurile rezervate actualelor şi / sau viitoarelor unităţi productive (industriale şi de depozite) şi cuprinde:

- Subzona unităţilor industriale şi de depozitare existente (**UIDE**);
- Subzona unităţilor industriale şi de depozitare propuse (**UIDP**);

Art.2. Funcţiunea dominantă a zonei: activităţi economice cu caracter industrial, servicii productive şi de servire a populaţiei, depozitare şi transport.

Art.3. Funcţiunile complementare admise în zonă sunt: circulaţie pietonală şi carosabilă, spaţii verzi de protecţie, sedii de firmă, comerţ, alimentaţie publică, reţele tehnico-edilitare.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcţională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiţii: deoarece nu se cunoaşte de pe acum profilul viitoarelor unităţi productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ / PUD.

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obţine acordul de mediu.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot şi vibraţii, şi locuinţe, se asigură zone de protecţie sanitară (raza = 50 m).

Pentru construcţiile şi amenajările din zona de protecţie a drumului naţional / judeţean, se va obţine avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: locuinţe, dotări social-culturale.

Art.7. Interdicţii temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul PUG a fi analizate prin PUZ / PUD, care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Interdicţii temporare de construire se stabilesc şi pentru:

- terenurile situate în zona centrală / construită protejată / cu vestigii arheologice, în care se impune reparcelarea sau restructurarea, prin PUZ;
- terenurile afectate de risc de inundaţie cu ape de suprafaţă / freatice, alunecări de teren în brazdă / eroziune declanşată / prăbuşiri de intensitate mică, până la eliminarea riscului;

Art.8. Interdicţii definitive de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie / mare (alunecări de teren în brazdă / eroziune declanşată de intensitate / prăbuşiri);
- din zona de siguranţă a căilor de comunicaţie;

- din zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare (stație de transformare, LEA 110 / 20 kV, SRM gaz, magistrală de transport gaz, rezervoare de înmagazinare a apei potabile, stații de pompare / tratare apă, conductă de aducțiune apă potabilă, depozite / stații de carburanți, antenă GSM).

• **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale / de depozitare, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

pe fiecare parte a acestora.

În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 m.

Art.12. Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului (max 65 %).

Art.13. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ($h/2 = 5,00$ m). Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 m², la care accesul de intervenție poate fi pe o latură.

Art. 14. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industrial / de depozitare își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului / proprietarului.

Art.15. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de producție se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

Până la realizarea canalizării publice, unitățile de producție își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art.16. Unitățile de producție / de depozitare se vor amenaja cu rampă temporară pentru colectarea deșeurilor.

Art.17. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD (min. 2.500 mp), astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism.

Se consideră construibile parcelele având minim 2.500 mp și un front la stradă de minim 50,0 m.

Art.18. Înălțimea construcțiilor se va determina prin PUZ / PUD, conform procesului tehnologic.

Art.19. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisaje exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

Art.20. Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejmuirea pe toate laturile – min. 20 % din S teren.

Art.21. Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare / 100 mp S desfășurată construcție.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective de producție este de 65 %, iar CUT max = 1,50.

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

4.4. ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

- **Capitolul 1 - Generalități**

Art.1. Zona unităților agricole (**UA**) cuprinde subzonele:

- Subzona unităților agro-zootehnice existente (**UAE**);
- Subzona unităților agro-zootehnice și de depozitare propuse (**UAP**);

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter agro-zootehnic și de servicii agro-zootehnice.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică, echipare edilitară.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități agro-zootehnice, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUZ / PUD.

Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean, se va obține avizul organelor competente.

În cazul unităților zootehnice cu capacitatea mai mari decât:

- 100 capete bovine;
- 500 capete porcine;
- 1500 capete curcani;
- 6000 capete găini;

se vor elabora studii de impact asupra mediului, pe baza cărora se va elibera acordul și / sau autorizația de mediu.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- | | |
|--|--------|
| - Ferme de cabaline | 100 m |
| - Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete | 200 m |
| - Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 de capete | 500 m |
| - Ferme de păsări, până la 5000 de capete | 500 m |
| - Ferme de păsări cu peste 5000 de capete | 1000 m |
| - Ferme de ovine | 100 m |
| - Ferme de porci, până la 2000 de capete | 500 m |
| - Ferme de porci între 2000 – 10000 de capete | 1000 m |
| - Spitale veterinare | 30 m |
| - Grajduri de izolare și carantină pentru animale | 100 m |
| - Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor | 500 m |

- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor animale 300 m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite 500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine 1000 m

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate.

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, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul PUG a fi analizate prin PUZ / PUD care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Interdicții temporare de construire se stabilesc și pentru:

- terenurile situate în zona centrală / construită protejată / cu vestigii arheologice, în care se impune reparcelarea sau restructurarea, prin PUZ;
- terenurile afectate de risc de inundație cu ape de suprafață / freatice, alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată / prăbușiri de intensitate mică, până la eliminarea riscului;

Art.8. Interdicții definitive de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie / mare (alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată de intensitate / prăbușiri);
- din zona de siguranță a căilor de comunicație;
- din zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare (stație de transformare, LEA 110 / 20 kV, SRM gaz, magistrală de transport gaz, rezervoare de înmagazinare a apei potabile, stații de pompare / tratare apă, conductă de aducțiune apă potabilă, depozite / stații de carburanți, antenă GSM).

• **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industrial-agrară va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art.11. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;

- 10 m din axul drumului pentru DC;
pe fiecare parte a acestora.

În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,0 m.

Art.12. Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul parcelei, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului (max 65%).

Art.13. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ($h/2 = 5,00$ m).

Art. 14. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industrial-agrară și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului / proprietarului.

Art.15. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de producție se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

Până la realizarea canalizării publice, unitățile de producție își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art.16. Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmînd a fi folosite, ca și îngrășămînt organic. Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta pe o rampă temporară de depozitare.

Art.17. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate unități agro-zootehnice, se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD (min. 2.500 mp), astfel încât să asigure, pe lîngă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism. Se consideră construibile parcelele avînd minim 2.500 mp și un front la stradă de minim 50,0 m.

Art.18. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

Art.19. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisaje exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

Art.20. Parcelele vor putea avea împrejuriri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălţimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafaţa împrejuririlor va fi tratată decorativ. Toate unităţile agro-zootehnice vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecţie, care vor dubla împrejurirea pe toate laturile – min. 20 % din S teren.

Art.21. Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spaţiului public, conform normelor.

Unităţile agro-zootehnice vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- 1 loc de parcare / 100 mp S desfăşurată construcţie.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective de producţie este de 65 %, iar CUT max = 1,50.

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală.

4.5. ZONA SPAȚII VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE

- **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona spații verzi, perdele de protecție (SV) cuprinde:

- Subzona spații verzi – scuaruri, parcuri (SVv);
- Subzona perdele de protecție a căilor de comunicație, unităților de producție, gospodărie comunală (SVp);

Art. 2. Funcțiunea dominantă este spații verzi – scuaruri, parcuri și perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră / arboricolă existente și propuse;

Art. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: echipament ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.), locuri de joacă / sport / odihnă, alei, accese, parcări, circulație pietonală, alimentație publică și rețele tehnico-edilitare.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 4. Utilizări permise:

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 70 % din teren;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10 % din teren;
- pavilioane odihnă, lectură, teatru în aer liber, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- alei, piste pentru biciclete / role – circa 10 % din teren;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: tratarea unitară și amplasarea de mobilier urban – doar pe bază de PUZ.

Art. 6. Utilizări interzise: – orice alt fel de construcție / amenajare decât cele enunțate la art. 4.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru:

- terenurile situate în zona centrală, în care se impune reparcelarea sau restructurarea, prin PUZ;
- terenurile afectate de risc de inundație cu ape de suprafață / freatică, alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată / prăbușiri de intensitate mică, până la eliminarea riscului;

Art.8. Interdicții definitive de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu riscuri geografice de intensitate medie / mare (alunecări de teren în brazdă / eroziune declanșată de intensitate / prăbușiri);
- din zona de siguranță a căilor de comunicație;

• **Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 9. Orientarea terenurilor de sport, față de punctele cardinale se va face cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Art. 10. Amplasarea față de căile de comunicație a perdelelor de protecție se va face cu respectarea zonei de siguranță corespunzătoare categoriei.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

pe fiecare parte a acestora, astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

Art. 11. Spațiile verzi publice vor avea spre stradă împrejmuiri din grilaje decorative, transparente, cu înălțimea de 0,90 m, dublate cu gard viu, ce vor fi în concordanță cu specificul local.

Art. 12. Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

Art. 13. Suprafața spațiilor verzi publice va fi normată astfel:

- Spații verzi amenajate – scuaruri / grădini publice min. 2,5 mp / locuitor;
- Locuri de joacă: min. 1,3 mp / locuitor;
Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere disponerea de terenuri de joc pentru grupele:
 - I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;
 - II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;
 - III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;
 - IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;
- Perdelele de protecție min. 20% din suprafața terenului rezervat pentru:
 - unități agro-industriale / depozitare
 - cimitire și platforme de depozitare temporară a deșeurilor
 - stația de epurare
 - groapă compost
 - căi de circulație
- 1 copac / 2 parcări;

Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
Învățământ	min. 30 % din S teren
Sănătate	min. 10 mp / bolnav
Comerț	min. 5 % din S teren

Experiment proiect s.r.l.

Calea Mănăştur nr.89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj - Napoca, Aut. nr. J 12/ 4907/ 1992, CUI: R 2894535

Cultură	min. 20 % din S teren
Sport	min. 30 % din S teren
Administrație	min. 10 % din S teren
Turism	min. 25 % din S teren
Culte	min. 30 % din S teren
Industrie	min. 20 % din S teren
Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Art. 14. Procentul de ocupare a terenului: maxim 10%

Art. 15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului: maxim 0,10

4.6. ZONA PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

- **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona pentru construcții tehnico-edilitare (TE)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este construcții și rețele tehnico-edilitare.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise:

- captări de apă, stații de pompare, rezervoare de apă;
- bazine impermeabile vidanjabile;
- posturi de transformare;
- antene GSM;
- alte instalații edilitare;
- rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz);
- construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare;

Art. 4. Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de echipare edilitară.

- **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate. Se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare

Art. 6. Zone de protecție pe baza normelor sanitare – distanțe minime admise:

- surse de apă – captări (100 m în amonte, 25 m lateral și în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax, pe fiecare parte);
- stații de epurare (raza = 300 m);
- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
 - Stații de transformare electrice (raza = 50 m);
 - antenă GSM (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - conducta de distribuție gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz față de stații / posturi electrice de transformare – 55 m;
 - conducta de transport gaz față de depozite / stații de carburanți – 60 m;
 - conducta de transport gaz față de locuințe – 65 m;
 - conducta de transport gaz față de depozite de gunoaie – 80 m;

- conducta de transport gaz față de DN – 52 m;
- conducta de transport gaz față de DJ – 50 m;
- conducta de transport gaz față de DC – 48 m;
- stație reglare măsură (raza = 30 m);

Art. 7. Autorizarea executării construcțiilor, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor;

Art. 8. Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte mormele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

4.7. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Zona de gospodărie comunală (**GC**) cuprinde:

- Subzona cimitire (**GCc**);
- Subzona rampă temporară pt. depozitarea deșeurilor menajere (**GCr**);

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este gospodărie comunală: cimitire, salubritate, platforme betonate de dejecții animaliere, platforme gospodărești, rampe temporare pentru depozitarea deșeurilor.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise:

- alei, spații verzi și instalații edilitare necesare în cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, monumente funerare);
- platformă betonată de dejecții animaliere;
- platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere.
 - 2 mp / locuință unifamilială;
 - 5 mp / 3 ap.

Art. 4. Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de mai sus.

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri neautorizate.

- **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Amplasarea și orientarea construcțiilor în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult.

Art. 6. Se vor respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 / 1997.

- cimitire umane (raza = 50 m);
- platformă de dejecții animaliere față de locuințe (raza = 200 m);
- fosă septică / fântână (30 m);
- platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
- groapă compost / locuință (10 m);

Art. 7. Împrejmirile vor fi decorative, transparente, dublate de gard viu. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Art. 8. Toate construcțiile / amenajările gospodăriei comunale, vor fi asigurate cu zone de protecție sanitară și vor avea perdele de protecție de minim 20% din suprafața parcelei.

4.8. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

• Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă este circulația / staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor).

Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (**CC**) conține subzonele:

- Subzona căi rutiere (**CCr**);
- Subzona construcțiilor aferente căilor de comunicație (**CCc**);

Căi rutiere pe categorii de drumuri la nivelul comunei:

- Autostrada propusă (în extravilan comuna Tureni, ruta Brașov – Borș);
- DN 1 – E 60 (prin Mărtinești și Tureni, ruta Turda și Cluj-Napoca);
- DJ 103 G (prin Tureni și Ceanu Mic, ruta DJ 107 L – Tureni – Aiton);
- DJ 107 L (în extravilan comuna Tureni, ruta Turda – Săndulești – Lita);
- DC 73 (ruta DN 1 – E 60 la Comșești);
- DC 74 (ruta DN 1 – E 60 la Mărtinești);
- DC 85 (ruta DJ 103 G / Tureni la Micești);

Art. 2. Funcțiuni complementare: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, garaje, stații / refugii.

Zona drumului public cuprinde:

- ampriza;
- zonele de siguranță;
- zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt de:

- 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, 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.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de siguranță și de protecție în intravilanul localităților rurale, va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt de:

- 50 m din ax autostradă, pe ambele părți;
- 22 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 20 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 18 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

Detinatorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzapezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operație să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.

Accesul la zonele funcționale care cuprind în perimetrul lor drumurile de interes național se va realiza numai prin artere colectoare în intersecțiile existente, amenajate corespunzător volumelor de trafic.

• **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise:

- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în P.U.G.
- lucrări edilitare sau racordurile pentru rețelele edilitare.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor;

Se pot autoriza pe bază de PUZ / PUD, studii de fezabilitate și proiecte tehnice de specialitate:

- Modernizarea drumurilor național, județean și comunale;
- Realizarea de artere colectoare la zonele funcționale care cuprind în perimetrul lor drumul național;
- Amenajarea intersecțiilor între:
 - DN 1 și DJ 103 G,
 - DN1 și DC 73,
 - DN 1 și DC 74;

- Realizare autostradă propusă;
- Modernizarea, cu prioritate, a acceselor spre zonele turistice;
- Crearea unor condiții tehnice pentru scoaterea circulației agricole de pe magistralele rutiere prin realizarea arterelor pentru circulația agricolă;
- Modernizarea treptată a rețelelor stradale din localități;
 - străzi de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor meteorice pe ambele părți;
 - drumuri de servitute de 7 m lățime cu rigolă pentru scurgerea apelor meteorice pe o singură parte;
 - amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre;
- Parcări publice 50 locuri / 1.000 locuitori;
- Echipamente ambientale, stații și refugii;
 - amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun;
- Spații pietonale (trotuare) – cu pavaj pe pat de nisip;
 - 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute;
 - 1,5 m lățime pe ambele părți ale străzii;
 - 3,0 m lățime în zona rezervată dotărilor
- Piste bicicliști;

Art. 5. Utilizări interzise: orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă. Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face cu respectarea:

- zonelor de siguranță:
 - DN – 13 m de la axul drumului, pe ambele părți;
 - DJ – 12 m de la axul drumului, pe ambele părți;
 - DC – 10 m de la axul drumului, pe ambele părți;astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.
 - respectiv de protecție corespunzătoare categoriei:
 - DN – 22 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice, pe ambele părți;
 - DJ – 20 m de la axul drumului, pe ambele părți;
 - DC – 18 m de la axul drumului, pe ambele părți;
- În zona de protecție se interzice:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
 - culturi agricole sau forestiere;

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 6. Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile

- categoria I, cu șase benzi de circulație;
- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

Categoria străzii care se intersectează	Categoria străzii cu care se intersectează			
	I	II	III	IV
I	Admis	Admis	După caz	Interzis
II	Admis	Admis	Admis	Interzis
III	După caz	Admis	Admis	Admis
IV	Interzis	interzis	Admis	Admis

Categoria străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
I	800	200
II	500	100...150
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sport se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază, km/h				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate, m				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sport	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m în părțile laterale. Pe poduri, gabaritele se stabilesc conform STAS 2924-91.

4.9. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- **Capitolul 1 - Generalități**

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este: construcții și amenajări pentru obiective cu destinație specială (**DS**):

- unități de protecție civilă / situații de urgență
- unități de pază contra incendiilor

Art. 2. Funcțiuni complementare: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente.

- **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Art. 3. Utilizări permise cu condiții:

Avizarea oricăror construcții și amenajări amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale se face numai pe baza aprobării MAPN, MI, SRI.

Această măsură privește construcțiile și amenajările de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială.

Excepție fac următoarele situații:

- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmui;

Art.4. Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de mai sus.

- **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 5. Se vor respecta normele impuse de Ordonanța nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 din 1995, H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI

Adăposturile de protecție civilă, se vor amplasa în construcții cu subsol cu o suprafață desfășurată de peste 600 mp (fac excepție clădirile prevăzute în lege).

Adăpostul de apărare civilă, va îndeplini condițiile:

- S utilă = 1 mp / persoană;
- V minim = 2,5 mc / persoană.

Adăpostul va fi prevăzut cu:

- sas;
- ieșire de salvare cu priză de aer și cu puț vertical situat la o dist. de min. h/2 față de zona de dărâmături;
- ușă metalică etanșă;

Pereții adăpostului se vor realiza din b.a de 40 cm grosime – fără goluri pentru ferestre.

Planșeul adăpostului se va realiza din b.a. de 20 cm grosime și va putea fi executat la max. 1 m deasupra terenului amenajat

4.10. ZONA OCUPATĂ DE APE

• Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Zona ocupată de ape (**A**) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă. Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei. Reglementări care pot fi stabilite:

- cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența Legii Apelor. Astfel, albia minoră necesită o zonă de protecție de 15 m lățime, măsurată de la limita albiei minore spre exterior, de ambele laturi ale cursului de apă cadastral.
- cursuri de apă necadastrale, care nu intră sub incidența Legii Apelor.

Art.2. Funcțiunea dominantă

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Art.3. Funcțiunile complementare: accese carosabile, pietonale, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare.

• Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare drumurilor, de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art. 6. Utilizări interzise: orice fel de construcții în zonele de protecție severă ale apelor (dist = 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri).

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea deșeurilor pe malurile cursurilor de apă.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUG și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

6. DISPOZIȚII FINALE

- **Situații în care se pot admite derogări de la Regulament**

Orice modificare a prezentelor Regulamente se va putea face numai împreună cu modificarea Planului Urbanistic General și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmînd aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o P.U.G. și Regulamentul de față.

Modificări se vor admite numai dacă se vor constata aspecte speciale, referitoare la natura geotehnică a terenului sau dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării P.U.G. și incompatibile cu prezentele prevederi.

Derogările se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism, după care se vor putea opera modificările respective, care pot fi referitoare la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor, la indicii de ocupare a terenurilor și nicidecum la zonarea funcțională.

În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Cluj, se vor putea propune modificări și în ceea ce privește zonificarea și implicit limitele intravilanului. Aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic de Detaliu / Plan Urbanistic Zonal, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

SC EXPERIMENT PROIECT SRL

arh. Corina POPȘE

ing. Călin ROMAN

Cluj-Napoca, noiembrie 2007