

**VOLUMUL II  
REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM**

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA  
CIURILA, JUD. CLUJ**

**Data: 2023**





# FOAIA DE SEMNĂTURI

**PROIECTANT GENERAL:**

S.C. RAUM S.R.L. CLUJ NAPOCA

**ŞEF DE PROIECT :**

ARH. URB. HORAŢIU-ŞERBAN RĂCĂŞAN

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:**

S.C. RAUM S.R.L.

Arh. Urb. HORAŢIU RĂCĂŞAN

Arh. TEODORA POP

Arh. CEZAR-ALEXANDRU CÎMPEANU





**RAUM**

birou de arhitectură și (r)urbanism

RO 400633 Cluj-Napoca

Str. Octavian Goga, nr. 41

Tel: +40 723 624 272

email:[raumoffice@gmail.com](mailto:raumoffice@gmail.com)

## CUPRINS

PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE .....	9
DOMENIU DE APLICARE .....	9
CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII .....	9
CAPITOLUL 1: PREVEDERI GENERALE .....	10
Articolul 1: Definiție și scop .....	10
Articolul 2: Domeniul de aplicare .....	10
PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	12
Articolul 3: Prevederi generale .....	12
Articolul 4: Intravilanul și terenuri agricole din intravilan .....	12
Articolul 5: Păduri .....	12
Articolul 6: Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate .....	12
Articolul 7: Zone construite protejate .....	12
Articolul 8: Zone expuse la riscuri naturale .....	13
Articolul 9: Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special .....	14
CAPITOLUL 3: CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII .....	14
Articolul 10: Parcelarea .....	14
Articolul 11: Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrică .....	14
Articolul 12: Înălțimea construcțiilor .....	15
Articolul 13: Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor .....	15
Articolul 14: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente .....	16
Articolul 15: Realizarea de rețele edilitare .....	16
Articolul 16: Amplasarea față de aliniament .....	17
Articolul 17: Amplasarea în interiorul parcelei .....	17
Articolul 18: Parcaje .....	17
Articolul 19: Spații verzi și plantate .....	17
Articolul 20: Aspectul exterior al clădirilor .....	18
Articolul 21: Împrejmuiuri .....	18
Articolul 22: Accesuri carosabile .....	18
Articolul 23: Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști .....	18
Articolul 24: Orientarea față de punctele cardinale .....	19
Articolul 25: Lucrări de utilitate publică .....	19



**RAUM**  
birou de arhitectură și (r)urbanism

RO 400633 Cluj-Napoca  
Str. Octavian Goga, nr. 41  
Tel: +40 723 624 272

**email: [raumoffice@gmail.com](mailto:raumoffice@gmail.com)**

---

Articolul 26: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice .....	19
Articolul 27: Amplasarea față de drumurile publice .....	19
<b>CAPITOLUL 4: INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII .....</b>	<b>20</b>
Articolul 28: Intrarea în vigoare .....	20
Articolul 29: Reglementarea situațiilor tranzitorii .....	20
Articolul 30: Etapizarea dezvoltării conform PUG aprobat .....	20
<b>PARTEA III: PRESCRIPȚII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>22</b>
Articolul 31: Reglementări pentru intravilanul comunei Ciurila .....	22
<b>UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>24</b>
Lr – Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime .....	24
S_Lr – Zona de sistematizare - Locuințe rurale cu regim redus de înălțime .....	35
Lrs – Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii.....	46
Crs – Zonă destinată centrelor de reintegrare socială .....	58
IS – Zona instituții publice și servicii .....	68
Ta – Zonă de turism și agrement .....	80
S_Ta – Zonă de sistematizare - turism și agrement .....	89
LTa – Zonă mixtă de locuințe și turism/agrement.....	99
Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar .....	109
S_Et Zonă de sistematizare activități economice cu caracter terțiar.....	117
Ua– Zonă unități economice agricole .....	125
Vp – Zonă verde cu rol de protecție și coridor ecologic .....	130
Va/s– Zonă verde de agrement și sport .....	132
Gc– Zonă gospodărie comunală.....	139
E– Zonă echipamente tehnico-edilitare.....	148
Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente .....	151
Ds – Zonă destinație specială.....	155
<b>MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....</b>	<b>157</b>
<b>ANEXA NR. 1.....</b>	<b>165</b>
Schiță explicativă pentru diferențiere subsol/demisol .....	166
Schiță explicativă pentru tipurile de lucarne permise .....	166
Schiță explicativă pentru termeni utilizați .....	167
<b>ANEXA NR. 2.....</b>	<b>168</b>
<b>ANEXA NR. 3.....</b>	<b>171</b>



**RAUM**

birou de arhitectură și (r)urbanism

RO 400633 Cluj-Napoca

Str. Octavian Goga, nr. 41

Tel: +40 723 624 272

email:[raumoffice@gmail.com](mailto:raumoffice@gmail.com)

---

ANEXA NR. 4.....174

**Întocmit:**

**Proiectant de specialitate: arh. urb. Horațiu Răcășan**

**Redactat: arh. Cezar Cîmpeanu, arh. Crina Petca**



**RAUM**

birou de arhitectură și (r)urbanism

RO 400633 Cluj-Napoca

Str. Octavian Goga, nr. 41

Tel: +40 723 624 272

email:[raumoffice@gmail.com](mailto:raumoffice@gmail.com)

---

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITĂȚILE COMUNEI CIURILA

## PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE

### DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila este adoptat de către Consiliul Local al comunei în temeiul articolului 36 alineatul (5) litera c din legea 215/2001 în conformitate cu aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, și se aplică atât pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus al comunei Ciurila, cât și în extravilanul comunei.

### CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile următoarelor strategii, planuri și proiecte aprobate sau în curs de aprobare :

- Planul de Amenajare al Teritoriului Județean – Județul Cluj
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a zonei metropolitane - pol de creștere Cluj
- Planul de mobilitate urbană durabilă Cluj-Napoca - zona metropolitană

## CAPITOLUL 1: PREVEDERI GENERALE

### Articolul 1: Definiție și scop

- (1) Regulamentul Local de Urbanism constituie ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General comuna Ciurila, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor;
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### Articolul 2: Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește reguli aplicabile atât la nivelul unității administrative teritoriale, per ansamblul ei, cât și la nivelul parcelei cadastrate, reglementând condițiile și limitele dreptului de constructibilitate.
- (3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (4) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și atunci când este cazul, a planului urbanistic zonal și a regulamentului aferent, precum și a eventualelor planuri urbanistice de detaliu (PUD).
- (5) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, precum și asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, a patrimoniului natural, construit sau arheologic și de protecție față de riscurile naturale.,
- (6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.
- (7) Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) sau planuri urbanistice de detaliu (PUD). Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.
- (8) Intravilanul comunei Ciurila este constituit din 8 sate. Acestea sunt reprezentate în planșa 1 "Încadrare în teritoriu" din P.U.G.
- (9) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele "Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" din cadrul P.U.G. va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și limitele cadastrale ale parcelelor.
- (10) Extravilanul comunei este reglementat în cadrul prezentului Plan Urbanistic General. Se vor respecta prevederile specificate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, *Partea III-Unități teritoriale de referință- MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN (pag. 157)*.
- (11) Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism de tip PUZ/PUD, precum și pentru emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasamentul în vecinătatea imediată a obiectivelor M.A.I., în conformitate cu precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995.

(12) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune, aprobate prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018

## PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### Articolul 3: Prevederi generale

(1) Prezentul Plan Urbanistic General al comunei Ciurila stabilește zonele afectate de utilitățile publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de sistematizare sau regenerare.

(2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

### Articolul 4: Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

(1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul comunei.

(2) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(3) Terenul intravilan potrivit Planului Urbanistic General nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

(4) În zonele de sistematizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, planurile urbanistice zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

### Articolul 5: Păduri

(1) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.

(2) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca zone împădurite, existente sau propuse, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

(3) Prin excepție de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere sau altele permise de legislația specifică, cu încadrarea în prescripțiile prezentului regulament.

### Articolul 6: Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al comunei Ciurila, la data aprobării prezentului regulament sunt delimitate pe planșa 1 Încadrare în teritoriu și fac parte din:

- SCI Natura 2000: *ROSCI0074 Făgetul Clujului - Valea Morii* ;
- SCI Natura 2000: *ROSCI0427 Pajiștile de la Liteni-Săvădisla*;
- Rezervația Naturală : *RONPA 0352 Făgetul Clujului*;
- Rezervația naturală: *Pârâul Dumbrava*.

(2) Pentru ariile naturale protejate autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu avizul Agenției pentru Arie Naturale Protejate.

(3) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală.

### Articolul 7: Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de Consiliu Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.
- (4) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate și delimitate monumentele istorice și siturile arheologice neclasate, pentru care au fost instituite zonele lor de protecție.
- (5) Asupra imobilelor care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, numai în condițiile stabilite de aceasta, și numai cu avizul Ministerul Culturii și Identității Naționale (MCIN) sau după caz Direcția Județeană de Cultură și Patrimoniu Național Cluj (DJCPN-Cluj).
- (6) Imobilele cu valoare ambientală, aflate în interiorul zonelor protejate propuse prin acest studiu, stabilite și aplicate în Reglementările PUG-ului și Regulamentul aferent, vor putea suferi intervenții, cu respectarea art. 11, în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate.
- (7) Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală.
- (8) Construcțiile existente vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate, prin amplasarea lor în regim izolat cu front discontinuu (deschis, semi-deschis) pe aliniamentele existente.
- (9) Intervențiile de orice natură la construcțiile existente vor fi efectuate numai cu avizul MCIN. Nu sunt permise demolări sau intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă.
- (10) Extinderile corpurilor existente se vor admite la retragere minimă de 6 metri de la aliniamentul existent cu păstrarea corpurilor de la frontul străzii și a organizării spațiale tradițională specifică zonei. Se vor păstra fronturile discontinue sau retragerile existente la stradă.
- (11) Se interzic elementele constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei. Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, vopsitorii în culori stridente agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, punerea în operă a materialelor străine arhitecturii tradiționale [inox, policarbonat] tâmplărie PVC (albă, tablă ondulată, etc.), a elementelor arhitectonice atipice (balcoane la stradă s.a)
- (12) În proximitatea monumentelor istorice este interzisă amplasarea reclamelor luminoase de orice fel sau viu-colorate.
- (13) Siturile arheologice care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicate în 2015, se află sub Incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.
- (14) Pentru punctele de patrimoniu arheologic identificate înscrise în Registrul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.
- (15) Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MCIN, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;
- (16) Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare — defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.
- (17) Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;
- (18) Întocmirea planurilor urbanistice zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se va face cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii și Cultelor.

## Articolul 8: Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșele Încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza:
- (a) Hărților de hazard și risc la inundații, întocmite de Administrația Națională „Apele Române”<sup>1</sup>
  - (b) Studiului de inundabilitate

<sup>1</sup><http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

(c) Studiului de risc geotehnic

- (2) În scopul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.
- (3) Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.
- (4) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.

### **Articolul 9: Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special**

- (1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- (2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele "Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" și "Reglementări – Unități Teritoriale de referință".
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației - cimitire, ferme agro-zootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform Ordinului 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a captărilor și rezervoarelor de apă potabilă se va face conform Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor de înaltă tensiune, marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice.

## **CAPITOLUL 3: CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII**

### **Articolul 10: Parcelarea**

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - (a) frontul la stradă de minim 12,0 metri;
  - (b) suprafața minimă a parcelei de 1000mp;
  - (c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent.
- (4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (c), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
  - (a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
  - (b) parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG;
  - (c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- (5) În caz contrar, asupra parcelei se instituie drept de preemțiune pentru vecinii aflați de o parte și de alta.
- (6) Conform Legii 350/2001, Anexa nr. 2, în cazul în care o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

### **Articolul 11: Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrică**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(4) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

(5) La parterul clădirilor de locuit:

(a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

(b) nu se vor amplasa la parterul locuințelor unități de producție;

(6) Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

(a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau poluează apa, aerul, solul;

(b) unităților zootehnice;

(c) unităților de transporturi;

(d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;

(7) Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre multifuncționale, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, stabilită prin studii de impact.<sup>2</sup>

(8) Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 metri de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

## Articolul 12: Înălțimea construcțiilor

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

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

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela explicitat în ANEXA nr. 1 de la pag.165.

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

(6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).

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

## Articolul 13: Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

<sup>2</sup>Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației art. 14

- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.
- (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, este obligatorie realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea este interzisă sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte materiale impermeabile) acolo unde nu este strict necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

#### **Articolul 14: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se permit derogări, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - (a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual;
  - (b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se permit derogări de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### **Articolul 15: Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (7) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

## Articolul 16: Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care prin PUG se prevăd realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (legea 350/2001, art. 32,46).
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
  - (a) terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
  - (b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
  - (c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (5) Pentru toate zonele de extindere ale noului intravilan, către stradă, împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 metri față de aliniament, în dreptul clădirii reglementate.
- (6) Zona parcelei de la stradă va rămâne în proprietate privată și va avea destinația de spațiu verde cu obligația proprietarului de a planta minim 1 copac. Nu sunt permise plantele exotice, neadaptate climei.

## Articolul 17: Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

## Articolul 18: Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale/a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament, pe o raza de maxim 500 metri față de amplasament.
- (3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

## Articolul 19: Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va prevedea obligația menținerii sau amenajării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare cu 50 cm.
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Cluj.

(4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- (b) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- (c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
- (d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

(5) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

## **Articolul 20: Aspectul exterior al clădirilor**

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

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

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

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

## **Articolul 21: Împrejmuiri**

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **Articolul 22: Accesuri carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la un drum public sau drum privat deschis circulației publice.

(2) Numărul și caracteristicile accesurilor prevăzute la alin. precedent se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor prevăzute la nivelul unităților teritoriale de referință (UTR) cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

## **Articolul 23: Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști**

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

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

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

(4) La reabilitarea drumurilor majore se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Separarea fizică de carosabil este opțională.

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

## **Articolul 24: Orientarea față de punctele cardinale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. 525/1996).
- (2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1) )
- (3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (2). (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (2) ).

## **Articolul 25: Lucrări de utilitate publică**

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

## **Articolul 26: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997.

## **Articolul 27: Amplasarea față de drumurile publice**

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
  - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:
  - (a) 13 m pentru drumurile naționale;
  - (b) 12 m pentru drumurile județene;
  - (c) 10 m pentru drumurile comunale.
- (4) Nu se admite evacuarea apelor pluviale colectate către străzile de acces, pe platforma drumurilor județene sau naționale. Evacuarea apelor pluviale de pe platformele căilor de acces se va realiza prin rigole acoperite.
- (5) Lucrările de semnalizare rutieră, datorate apariției accesului la obiectivele din zonă, sunt în sarcina beneficiarilor acestora și se execută printr-o unitate specializată agreată de administratorul drumului.
- (6) Profilele stradelor reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgască la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulațiile pietonale să se facă la același nivel cu circulațiile carosabile, pentru a facilita extinderea ulterioară. Separarea dintre circulațiile auto și pietonale se va face prin mijloace de separare și demarcare, care protejează pietonii de eventuale incidente auto.

## CAPITOLUL 4: INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

### Articolul 28: Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Ciurila .
- (2) Prezenta documentație abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila– 2005.

### Articolul 29: Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) se vor întocmi cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației.
- (4) Prin excepție de la prevederile alineatelor (1)-(3), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

### Articolul 30: Etapizarea dezvoltării conform PUG aprobat

- (1) Datorită importanței deosebite din punct de vedere economic a satului Sălicea, prezentul Plan Urbanistic General prevede pentru acesta o dezvoltare treptată, respectând 2 etape majore: Etapa 1 și Etapa 2.
- (2) **Etapa 1** se desfășoară pe o perioadă de 4 ani, începând cu ziua aprobării prezentului Plan Urbanistic General (PUG) prin HCL Primăria Ciurila. Sunt cuprinse zonele preponderent construite și cu un caracter definit, unde infrastructura este la momentul actual dezvoltată sau există în proximitatea imediată de maxim 150m. Pentru terenurile incluse în prima etapă se vor putea solicita și obține autorizații/avize atât în Etapa 1, cât și în Etapa 2, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.
- (3) **Etapa 2** se desfășoară pe o perioadă de 6 ani, începând a doua zi după finalizarea Etapei 1. Sunt cuprinse zonele care nu sunt construite și care nu au un caracter clar definit, dar se află în vecinătatea imediată a zonelor din etapa anterioară, și necesită extinderea infrastructurii pe distanțe mai mari de 150m. Terenurile cuprinse în a doua etapă au interdicție temporară de construire pe toată perioada Etapei 1, putând fi solicitate și obținute autorizații/avize doar pe durata desfășurării Etapei 2, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.
- (4) Zonele incluse în Etapa 2 pot beneficia în anumite condiții de încadrarea în Etapa 1, dacă se îndeplinesc simultan următoarele:
  - Beneficiarul se obligă să dezvolte infrastructura (rețele edilitare și drumuri), asumându-și integral costurile acestora, anterior obținerii Autorizației de construire pentru construcții;
  - Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa o suprafață de minim 5000 m<sup>2</sup>; prin excepție, Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Consiliului Județean Cluj poate dispune derogări de la suprafața minimă de studiu, în faza de studiu de oportunitate a P.U.Z.;
  - Aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin care se va reglementa zona și se va propune încadrarea în altă etapă se va face în mod obligatoriu cu Avizul CTATU – Consiliul Județean Cluj, pentru a se asigura încadrarea în obiectivele Strategiei de Dezvoltare la nivel de județ.
- (5) Zonele introduse în intravilan prin documentații de urbanism de tip PUZ vor fi încadrate în mod automat în etapa predominantă din vecinătatea zonei studiate, cu aprobarea CTATU – Consiliul Județean Cluj.
- (6) Pentru zonele care nu se află încadrate în niciuna din Etapele 1 și 2 nu se aplică prevederile prezentei etapizări, și se vor putea solicita și obține autorizații/avize în orice moment ulterior aprobării PUG prin HCL Primăria Ciurila, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.
- (7) Profilele stradelor reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgască la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulațiile pietonale să se facă la același nivel cu circulațiile carosabile, pentru a

facilita extinderea ulterioară. Separarea dintre circulațiile auto și pietonale se va face prin mijloace de separare și demarcare, care protejează pietonii de eventuale incidente auto.

## PARTEA III: PRESCRIPȚII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### Articolul 31: Reglementări pentru intravilanul comunei Ciurila

(1) Planul Urbanistic General al comunei Ciurila stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

Zona funcțională	UTR	Definire
Zona locuințe rurale	Lr	Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R)
Zona de sistematizare - locuințe rurale	S_Lr	Zonă de locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R), care necesită PUZ anterior obținerii DTAC
Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii	Lrs	Funcțiunea predominantă de locuire, intercalată cu servicii dispuse răsfirat
Zonă destinată centrelor de reintegrare socială	Crs	Zonă de locuințe destinate persoanelor instituționalizate precum și dotări care să faciliteze reintegrarea lor socială
Zonă instituții publice și servicii	IS	Funcțiuni cu caracter central, dispersate, predominant servicii administrative la nivel local și dotări de învățământ și sănătate, cu regim redus de înălțime (P, P+1), situate pe un parcelar omogen de tip rural
Zonă de turism și agrement	Ta	Funcțiuni de agrement public sau privat, în intravilanul localității
Zonă de sistematizare - turism și agrement	S_Ta	Zonă de funcțiuni de agrement public sau privat, în intravilanul localității, care necesită PUZ anterior obținerii DTAC
Zonă mixtă de locuințe și turism/agrement	LTa	Funcțiuni de locuințe intercalate cu agrement public sau privat, în intravilanul localității
Zonă de activități economice cu caracter terțiar	Et	Activități economice de tip terțiar, cu un regim relativ mic de înălțime
Zonă de sistematizare - activități economice cu caracter terțiar	S_Et	Zonă de activități economice de tip terțiar, cu un regim relativ mic de înălțime, care necesită PUZ anterior obținerii DTAC
Zonă unități agricole	Ua	Unități de producție agricolă, preponderent ferme agro-zootehnice, existente sau propuse, situate în afara vetrei satului
Zonă verde cu rol de protecție și coridor ecologic	Vp	Spații plantate pentru protecția lacurilor și a cursurilor de apă
Zonă verde de agrement și sport	Va/s	Spații plantate amenajate, terenuri de sport, construcții și instalații aferente, scuaruri, locuri de joacă pentru copii
Zonă gospodărire comunală	Gc	Cimitir
Zonă aferentă construcțiilor tehnico-edilitare	E	Construcții și instalații aferente echipamentelor tehnic-edilitare: stații de epurare, de pompare, de reglare, etc.

Zona cu destinație specială	Ds	Construcții si amenajări cu caracter militar și special
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	Ccr	Spații aferente transporturilor rutiere, drumuri, străzi, ulițe
Modul de ocupare al terenurilor din extravilan	TDA/P/A	Terenuri cu destinație agricolă, forestieră sau aflate permanent sub ape

## STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1: Condiționări generale

Articolul 2: Servituți

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3: Utilizări permise

Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

Articolul 5: Utilizări interzise

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor

Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

Articolul 15: Spații verzi

Articolul 16: Împrejmuiuri

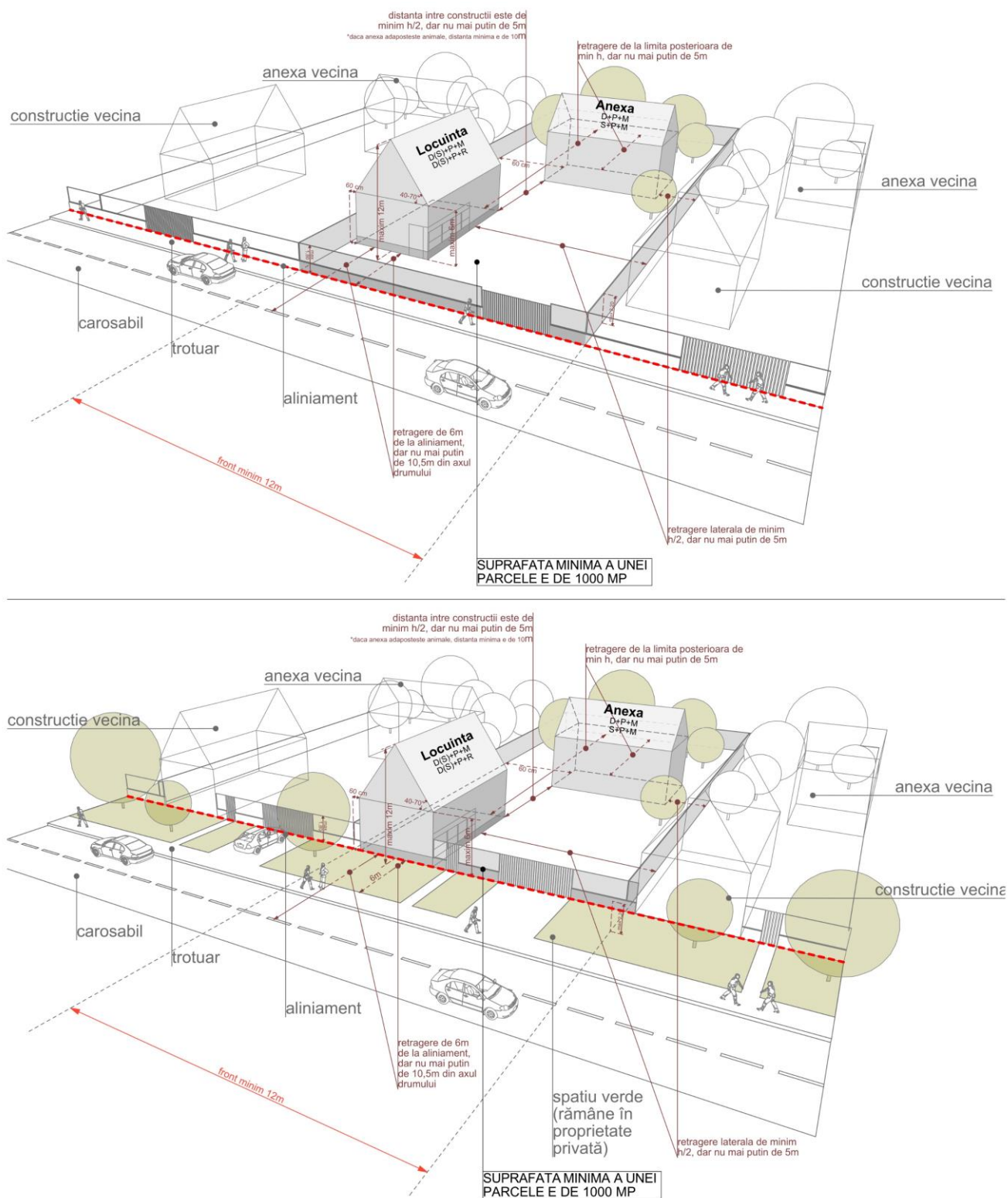
### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

# UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

## Lr – Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime



Figură 1: Schiță explicativă a reglementărilor propuse UTR - Lr

## SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

(1) Zonă preponderent rezidențială tipic rurală organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și grădina. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă.

### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism; În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului infrastructurii.

(2) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 12.

### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Gospodărie formată dintr-o **unitate locativă** (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

- (a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);
- (b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

(3) Se permite construirea a **două unități locative** amplasate cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) **Mic comerț**, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări; Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(2) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(3) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(4) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(5) Locuințe colective;

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

(7) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

#### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

(1) Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil.

(2) Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

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

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(2) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(d) acces direct la stradă;

(3) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;

(5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(6) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD); Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

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

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;

(a) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5 m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință.

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

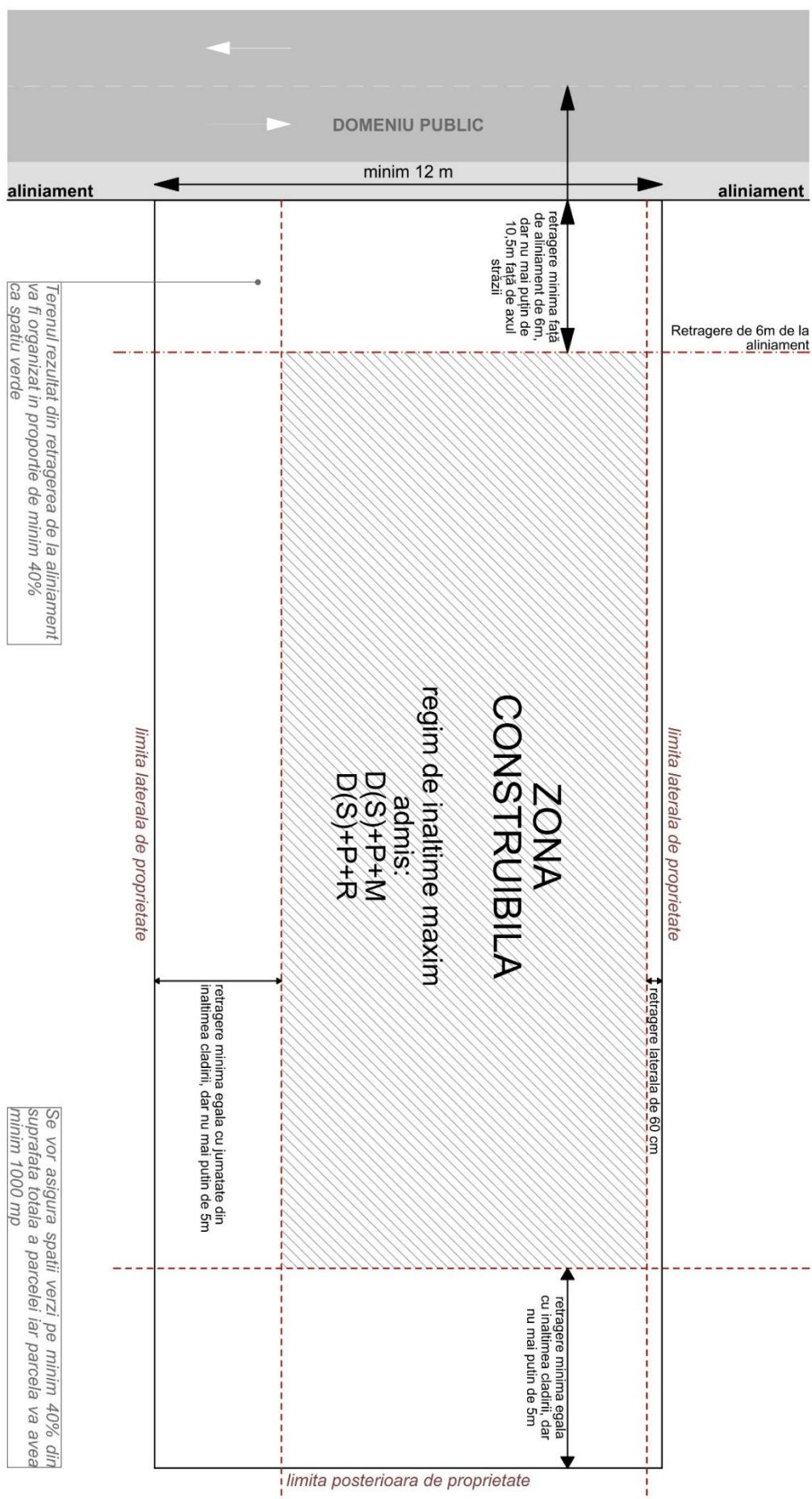
(4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

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

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.



Figură 2: Schemă de amplasare pe parcelă – UTR Lr

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- (6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag. 174;
- (7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este:
  - (a) Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - (b) Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);
  - (c) Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Subsol + Parter + Etaj retras(S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfășurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.
- (2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 12,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag. 165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- (3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;
- (4) Învelitoare / Șarpantă
  - (a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
  - (b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.
  - (c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

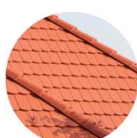
(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla  
ceramica



Tigla de  
beton



Tigla  
metalica  
cu acoperire de  
piatra naturale



Plăci de  
fibrociment



Șindrilă



Paie

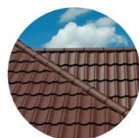


Stuf



Țiglă  
fotovoltaică

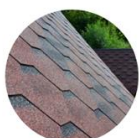
#### MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă  
ceramică  
din tablă



Azbociment



Membrană  
bituminoasă

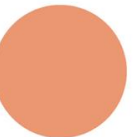


Alte  
materiale  
sintetice



Tablă  
fălțuită

#### PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



#### (5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratată



Placaj de  
piatră

#### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



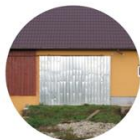
Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

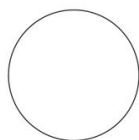


Tablă  
lucioasă



Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, simlipiatră sau plăci ceramice

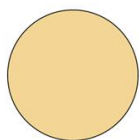
#### CROMATICA recomandată pentru fațade



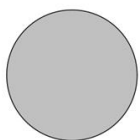
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

#### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

#### (6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratată cu ulei sau vopsit



Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglindea

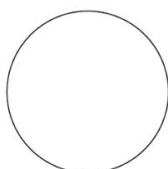


Obloane,  
ruloarele din  
PVC



Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



#### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

##### (1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețeaua publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

##### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

##### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.

Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40 m și transparentă peste cota de 1,40m. (6) Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoii de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

(4) **Recepția construcției** este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei, de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

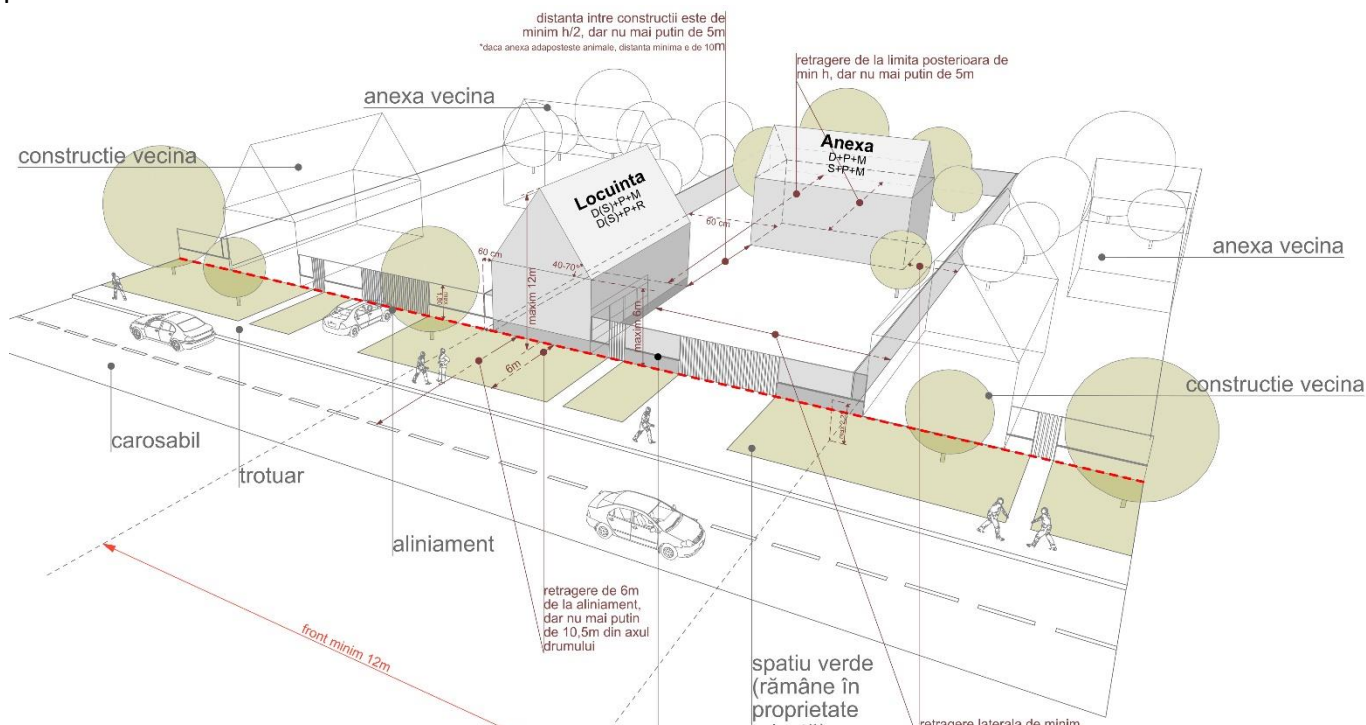
(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(7) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe planșele 6. *Reglementări UTR*; Se pot admite derogări de la aceste prevederi cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(8) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de față în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori.



Figură 3: Schița explicativă a reglementărilor propuse pentru noile împrejuriri din afara zonei centrale

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

##### Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 30%

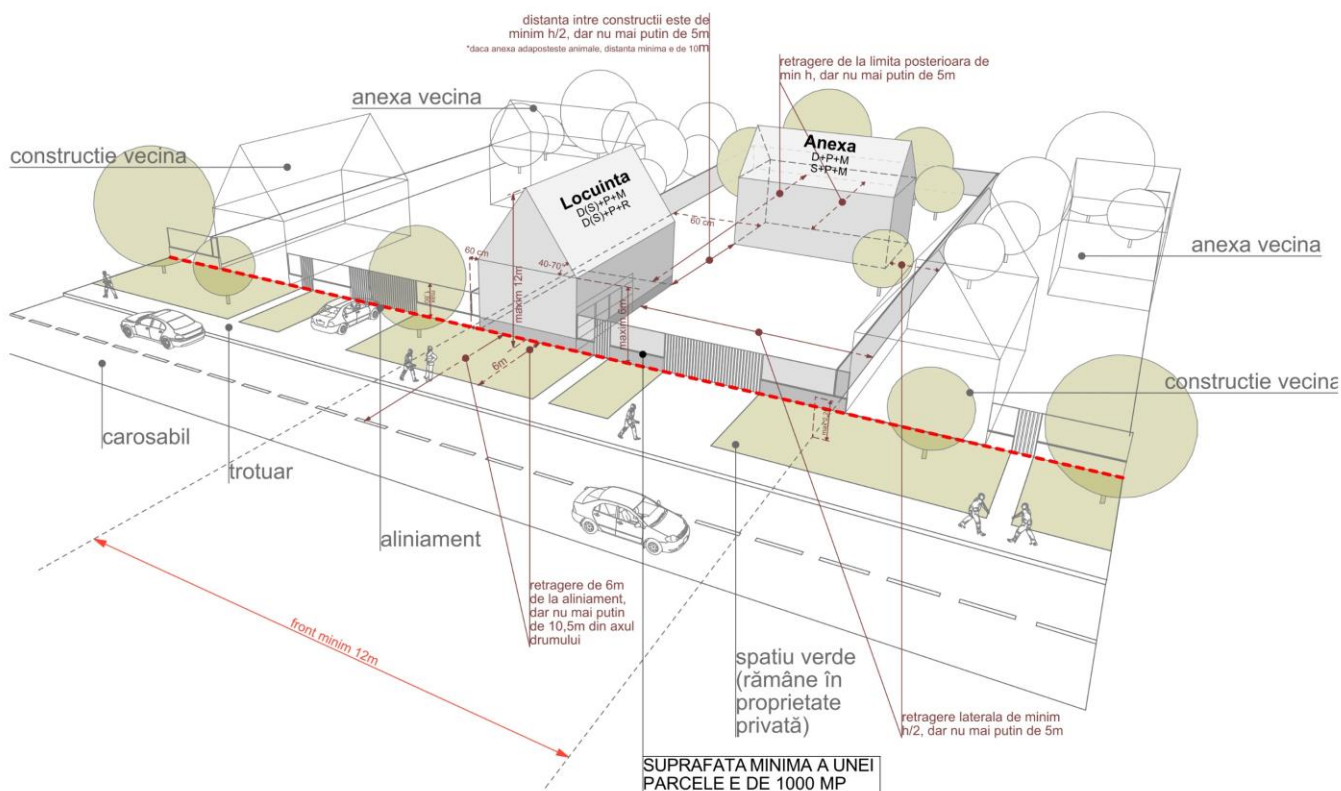
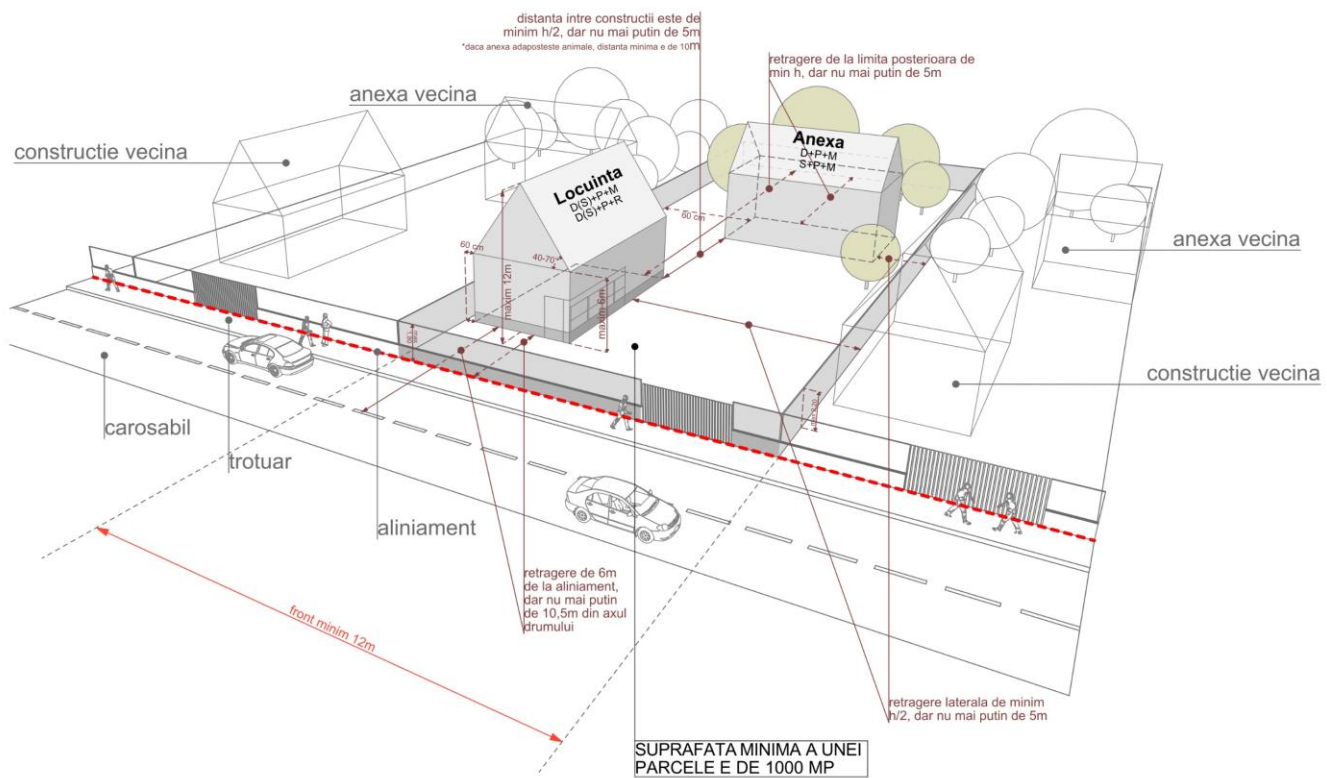
(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

##### Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,7

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

**S\_Lr – Zona de sistematizare - Locuințe rurale cu regim redus de înălțime**



Figură 4 Schița explicativă a reglementărilor propuse - UTR S\_Lr

## SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă în curs de dezvoltare, caracterizată de un mix între terenuri agricole și terenuri construite, neechipate edilitar sau parțial echipate, localizate în proximitatea zonelor de locuire închegate, astfel că se pretează pentru extinderea în viitor a zonelor de locuire.

### Articolul 1: Condiționări generale

(1) **Anterior emiterii oricărei autorizații de construire se va elabora o documentație de urbanism de tip PUZ**, care va reglementa trama stradală, parcelarul, nivelul de echipare edilitar, dotările de interes public și zonele verzi, respectând totodată prevederile prezentului regulament.

(2) Toate drumurile noi, propuse în actualul Plan Urbanistic General, vor fi preluate în cadrul PUZ-urilor iar proprietarilor le vor fi respectate drepturile în mod egal cu a celorlalți proprietari care intră în urbanizarea respectivă, astfel încât la final toți participanții la PUZ să cedeze același procent de teren pentru realizarea de drumuri.

(3) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(4) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

(5) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag.12.

### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Gospodărie formată dintr-o **unitate locativă** (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

(a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);

(b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor,

suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

(3) Se permite construirea a **două unități locative** amplasate cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(4) **Mic comerț**, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.);

(4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(6) Locuințe colective;

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

(8) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

#### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

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

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(2) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

(b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;

(c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(3) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;

(5) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

(6) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(7) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, adâncimea parcelelor să fie mai mare decât frontul acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

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

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;

(c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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



Figură 5: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR S\_Lr

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;

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

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis este:

(a) Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

(b) Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

(c) Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Subsol + Parter + Etaj retras(S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfășurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

(3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul natural, situat la 12,0 m înălțime față de terenul natural; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (amplasare și conformare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele horizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla  
ceramica



Tigla de  
beton



Tigla  
metalica  
cu acoperire de  
piatra naturale



Plăci de  
fibrociment



Șindrilă



Paie



Stuf



Țiglă  
fotovoltaică

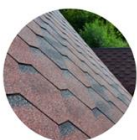
MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă  
ceramică  
din tablă



Azbociment



Membrană  
bituminoasă



Alte  
materiale  
sintetice



Tablă  
fălțuită

PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



## (5) Fațade

- (a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- (b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- (c) Este interzisă placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- (d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;
- (e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- (f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);
- (g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratată



Placaj de  
piatră

### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

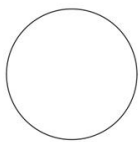


Tablă  
lucioasă



Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similitră sau plăci ceramice

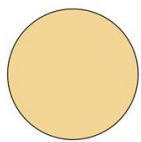
### CROMATICA recomandată pentru fațade



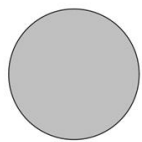
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

## (6) Tâmplării

- (a) Tâmplăriile (uși și ferestre) se vor executa din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC;
- (b) În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culoarele permise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafața fațadei.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratată cu ulei sau vopsit



Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglindea

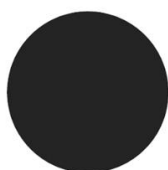
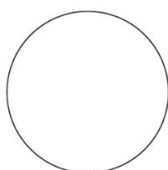


Obloane,  
rulouri din  
PVC



Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



#### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente:

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la execuția rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea

un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații;  
Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

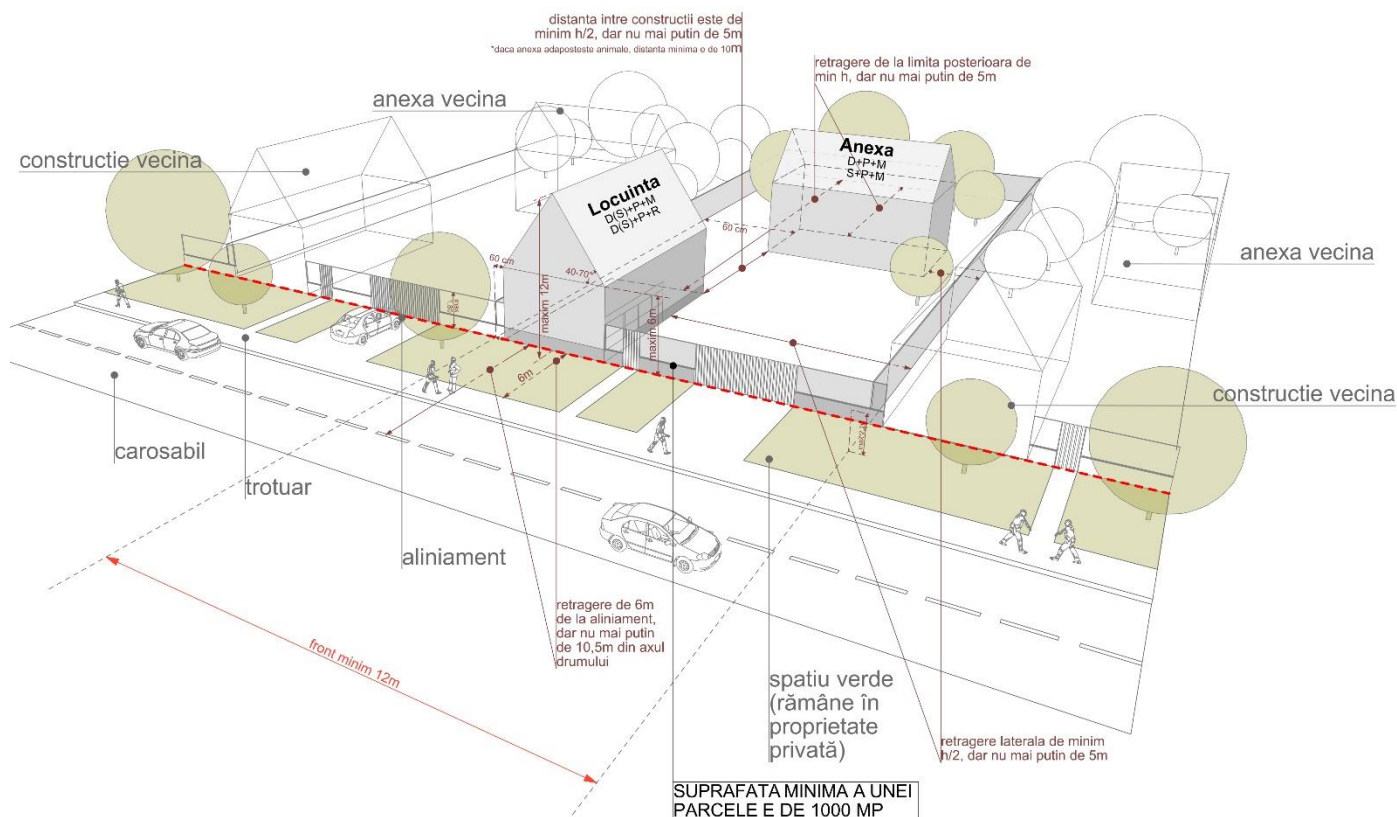
- (4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- (5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.
- (6) Împrejmuirea platformei va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50m de locuințe.
- (7) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

#### **Articolul 15: Spații verzi**

- (1) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- (2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- (3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;
- (4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;
- (4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.
- (5) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- (6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;
- (7) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe planșele 6. *Reglementări UTR*; Se pot admite derogări de la aceste prevederi cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.
- (8) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori. Nu sunt permise plantele exotice, neadaptate climei;



Figură 6: Schița explicativă a reglementărilor propuse pentru noile împrejurimi din afara zonei centrale

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

##### Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 30%

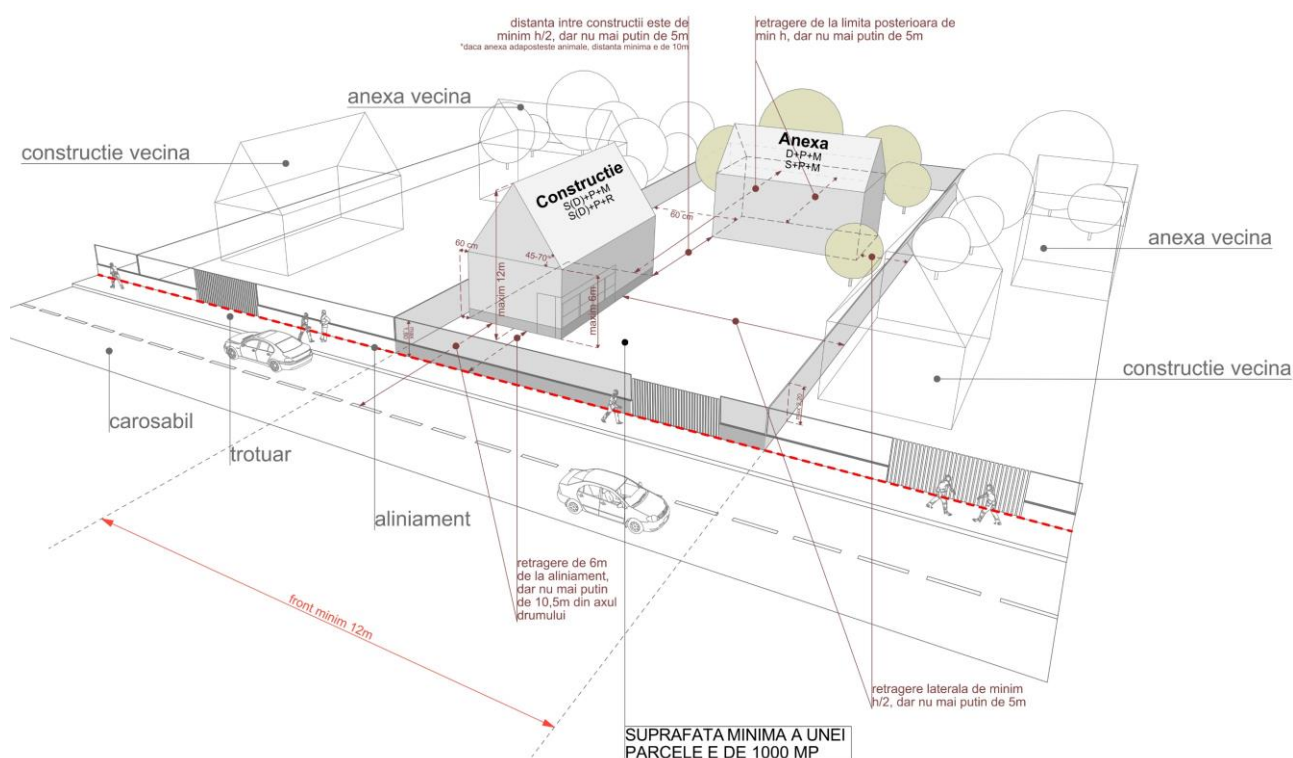
(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

##### Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,7

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## Lrs – Zonă mixtă de locuințe rurale și servicii



Figură 7: Schița explicativă a reglementărilor propuse – UTR Lrs

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă mixtă tipic rurală organizată preponderent din locuințe rurale, care alternează cu servicii specifice mediului rural (într-o pondere mai mică): medicale, financiar-bancare, învățământ etc. De regulă parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi.

#### Articolul 1: Condiționări generale

- (1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- (3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag.12.

#### Articolul 2: Servituți

- (1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în

vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Gospodărie formată dintr-o **unitate locativă** (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

- (a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);
- (b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

(2) Se permite construirea a **două unități locative** amplasate cuplat dacă suprafața parcelei este de minim 1500 mp.

(3) Dacă suprafața construită desfășurată pe construcție este maxim 300 mp, se permit următoarele funcțiuni:

- (a) Funcțiuni comerciale cu amănuntul, alimentație publică;
- (b) Funcțiuni turistice: pensiuni, agropensiuni;
- (c) Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;
- (d) Dotări de învățământ: școli, grădinițe, creșe, after-school, etc.;
- (e) Servicii medicale: dispensar, cabinete etc. ;

(4) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute mai sus vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

(5) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) dacă nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;

(6) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință.

### Articolul 5: Utilizări interzise

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";

(3) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);

(4) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;

(5) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;

(6) Locuințe colective;

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

(8) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - (a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
  - (b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri ;
  - (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală de 25 m;
- (2) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - (a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;
  - (b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
  - (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;
- (3) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);
- (4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;
- (5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.
- (6) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- (7) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, adâncimea parcelelor să fie mai mare decât frontul acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

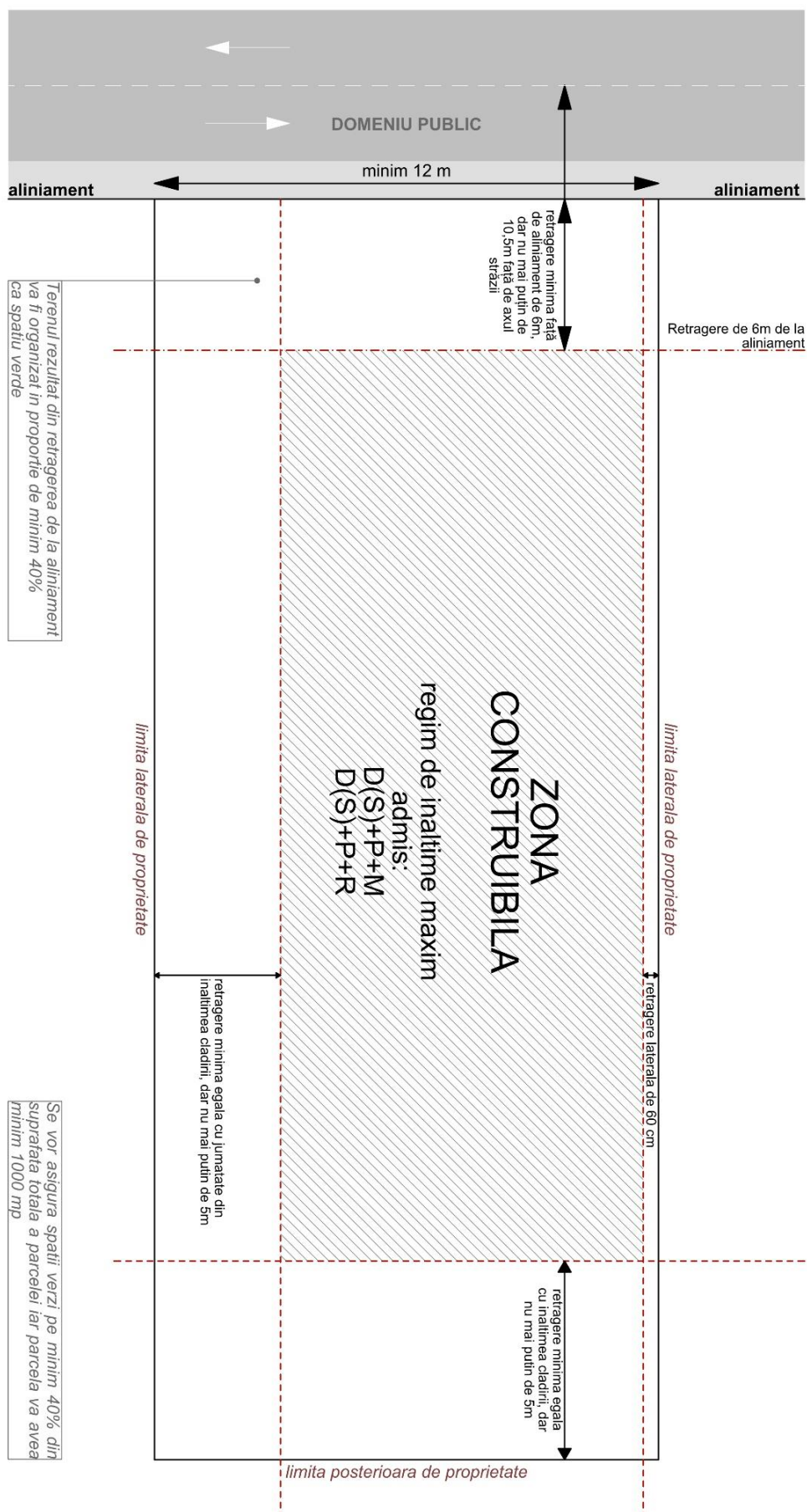
#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:
  - (a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
  - (b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;
  - (c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streașină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- (2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;





Figură 8: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR Lrs

(3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;

(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări pe cât posibil terenul natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;

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

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis este:

(a) Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

(b) Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

(c) Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Subsol + Parter + Etaj retras(S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfășurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;

(3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul natural, situat la 12,0 m înălțime față de terenul natural; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

### Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local elaborat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla ceramica



Tigla de beton



Tigla metalica  
cu acoperire de  
piatra naturale



Plăci de fibrociment



Șindrilă



Paie

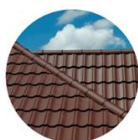


Stuf



Țigla fotovoltaică

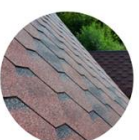
#### MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țigla ceramica din tablă



Azbociment



Membrană bituminoasă

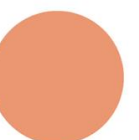
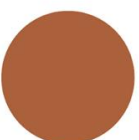
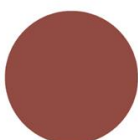


Alte materiale sintetice



Tablă fălțuită

#### PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### (5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

#### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratată



Placaj de  
piatră

#### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Baluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

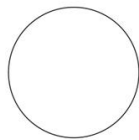


Tablă  
lucioasă

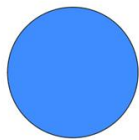


Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similitră sau plăci ceramice

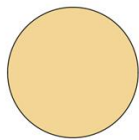
#### CROMATICA recomandată pentru fațade



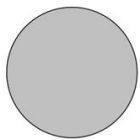
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

#### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatră și cărămida nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### (6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafața fațadei.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratat cu ulei sau vopsit

Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre

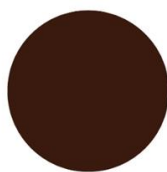
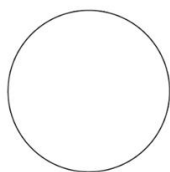


Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglindea

Obloane,  
ruloarele din  
PVC

Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



#### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

##### (1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

##### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

##### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, acestea vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50m de locuințe.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

(4) **Recepția construcției** este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei, de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

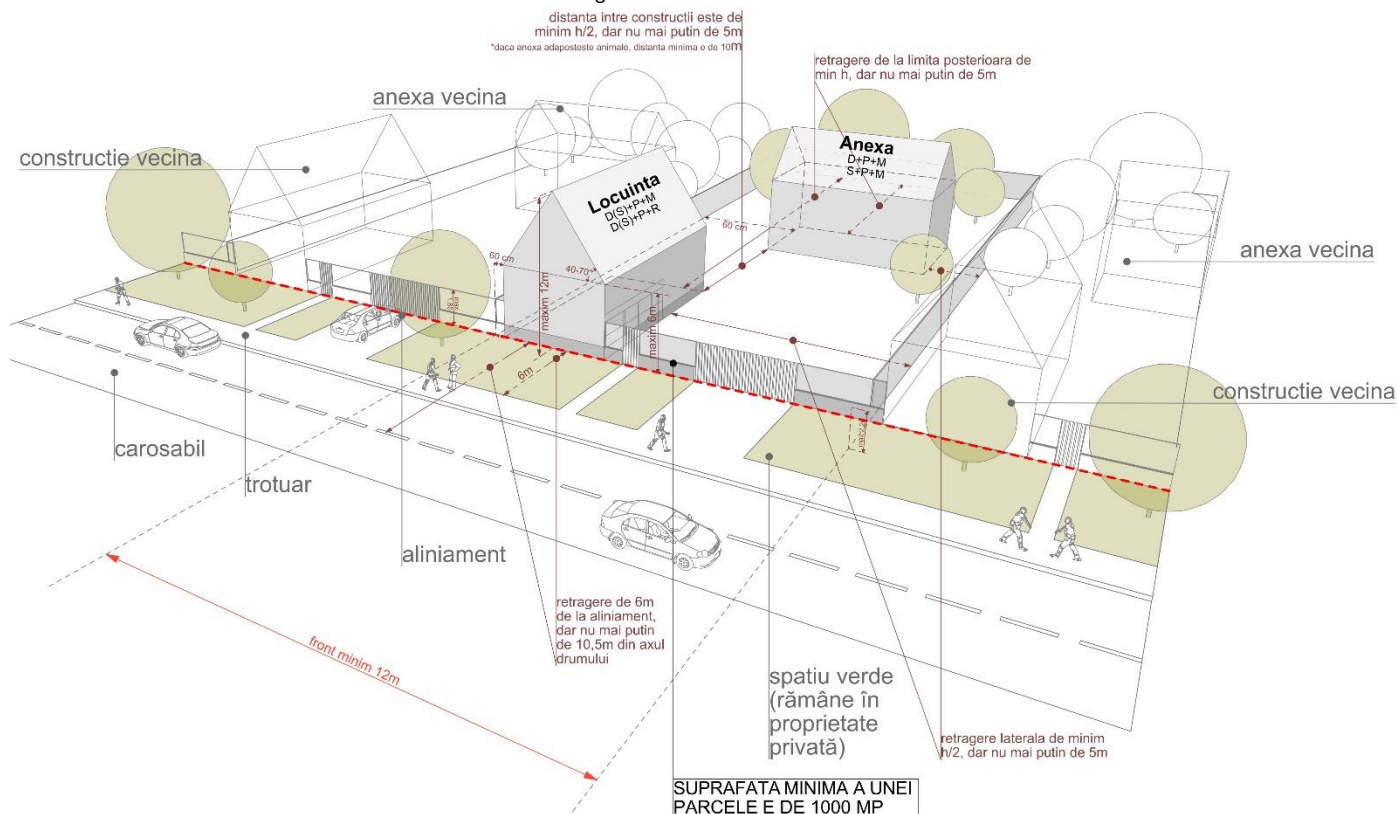
(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(7) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe planșele 6. *Reglementări UTR*; Se pot admite derogări de la aceste prevederi cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(8) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori.



Figură 9: Schița explicativă a reglementărilor propuse pentru noile împrejurimi din afara zonei centrale

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

##### Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 35%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

##### Articolul 18. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,7

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## Crs – Zonă destinată centrelor de reintegrare socială

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

(1) Zonă alocată construirii unor centre destinate persoanelor instituționalizate. Va cuprinde locuințe și alte funcțiuni complementare.

#### Articolul 1: Condiționări generale

(2) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism; În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului infrastructurii.

(3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 12.

#### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Locuințe destinate persoanelor instituționalizate amplasate izolat sau cuplat;

(2) Funcțiuni complementare: dotări de învățământ, dotări medicale, dotări de sport (săli și terenuri de sport inclusiv piscină), capelă, cantină, etc.

#### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

(2) Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute la "utilizări permise" vor fi condiționate de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD);

(3) **Mic comerț**, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;

(4) Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc) cât timp nu produce poluare de niciun;

(5) Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări; Funcțiuni sau procese tehnologice generatoare de riscuri sau care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, ș.a.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări permise cu condiționări";
- (2) Funcțiuni de producție industrială (hală de producție sau depozitare, ș.a.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești ș.a.);
- (3) Funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- (4) Funcțiuni de creștere a animalelor altele decât la nivelul gospodăriei;
- (5) Locuințe colective;
- (6) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- (7) Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

#### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- (1) Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil.
- (2) Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - (a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
  - (b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
  - (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;
- (2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);
- (3) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD); Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:
  - (a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
  - (b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;
  - (c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

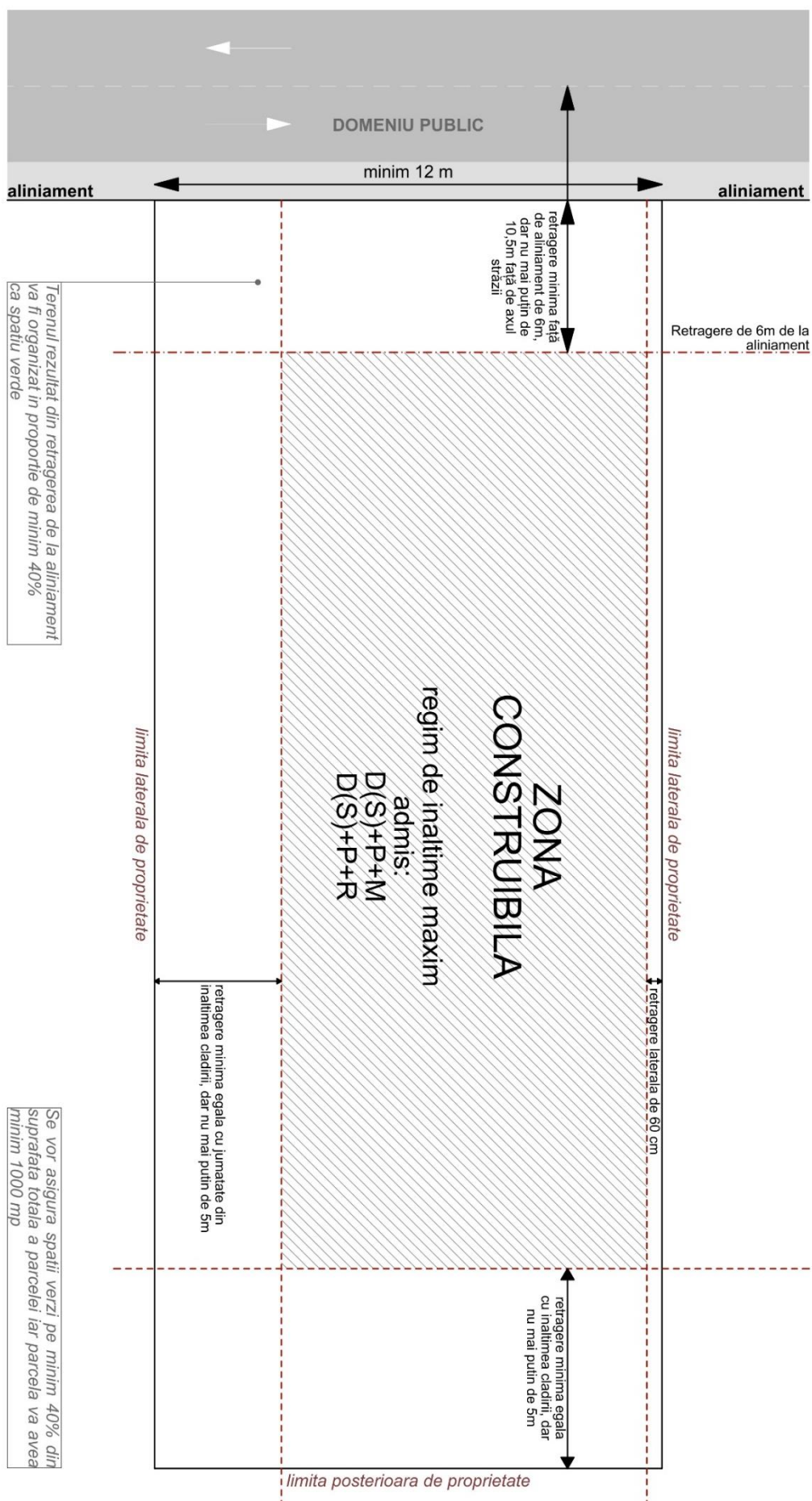
- (1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5 m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- (2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;
- (3) Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (4) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m;
- (4) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire;
- (5) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință.

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.
- (2) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- (3) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (4) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- (5) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (6) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.
- (7) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- (8) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.



Figură 10: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR Crs

### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per locuință;
- (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- (6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag. 174;
- (7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este:
  - (a) Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);
  - (b) Subsolv + Parter + Mansardă (S+P+M);
  - (c) Demisol + Parter + Etaj retras (D+P+R) sau Solv + Parter + Etaj retras (S+P+R) cu condiția ca suprafața construită desfășurată a etajului retras să nu depășească 60% din suprafața construită desfășurată a parterului, iar terasa rezultată din retragerea etajului să fie vegetată sau acoperită cu captatori solari.
- (2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 m; Printr-o documentație de urbanism se pot admite derogări de până la maxim 9,0 m;
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 12,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului; Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag. 165.*

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- (3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;
- (4) Învelitoare / Șarpantă
  - (a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
  - (b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.
  - (c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla  
ceramica



Tigla de  
beton



Tigla  
metalica  
cu acoperire de  
piatra naturale



Plăci de  
fibrociment



Șindrilă



Paie

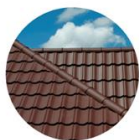


Stuf



Țiglă  
fotovoltaică

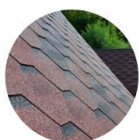
#### MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă  
ceramică  
din tablă



Azbociment



Membrană  
bituminoasă

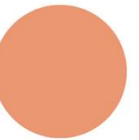


Alte  
materiale  
sintetice



Tablă  
fălțuită

#### PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



#### (5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratată



Placaj de  
piatră

#### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

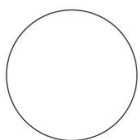


Tablă  
lucioasă

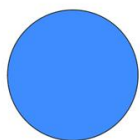


Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, simlipiatră sau plăci ceramice

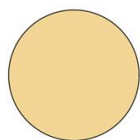
#### CROMATICA recomandată pentru fațade



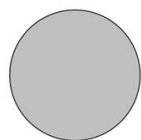
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

#### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

#### (6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratată cu ulei sau vopsit

Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre

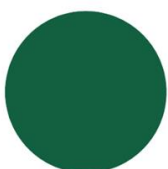
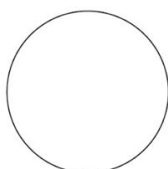


Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglindea

Obloane,  
rulouri din  
PVC

Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



#### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

##### (1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

##### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

##### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Va fi prevăzută o platformă sau un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi

opacă până la înălțimea de 1,40 m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmirii. Depozitarea gunoii de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;

(2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;

(4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(7) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe planșele 6. *Reglementări UTR*; Se pot admite derogări de la aceste prevederi cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(8) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 30%

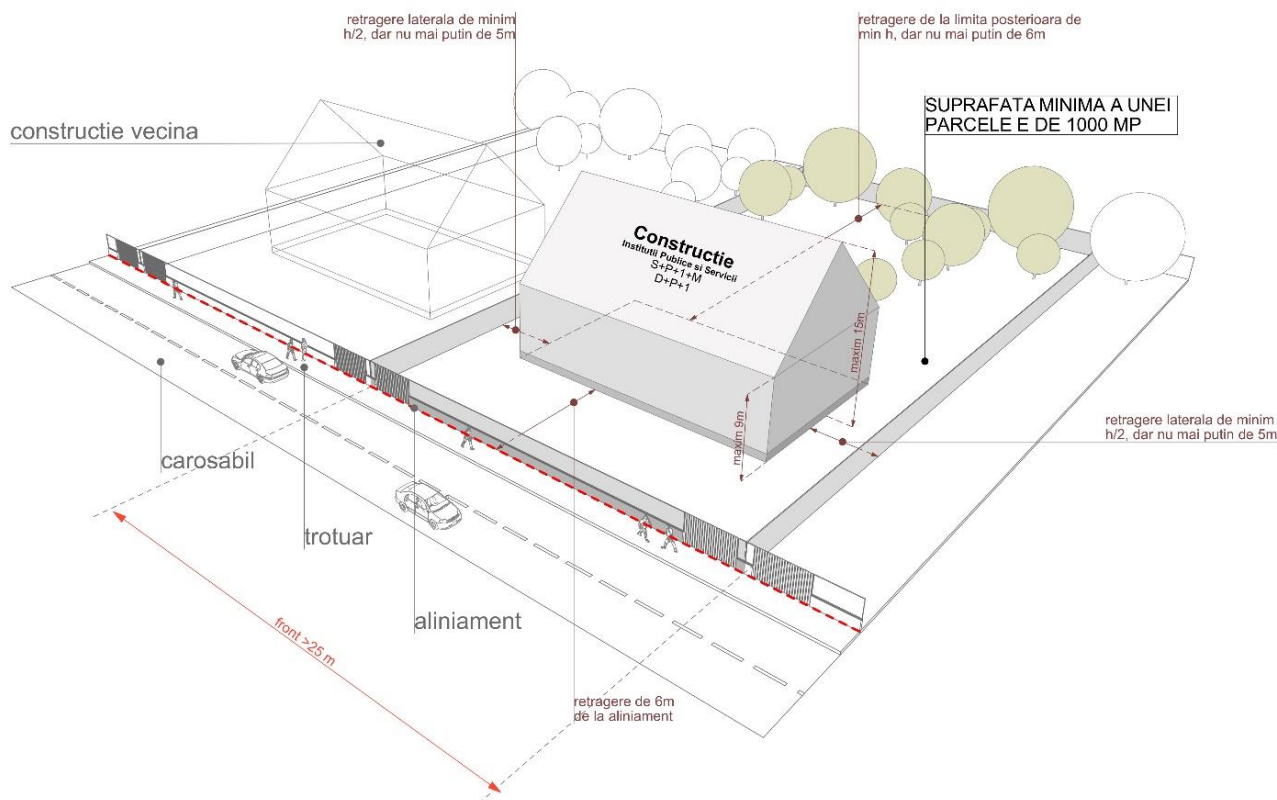
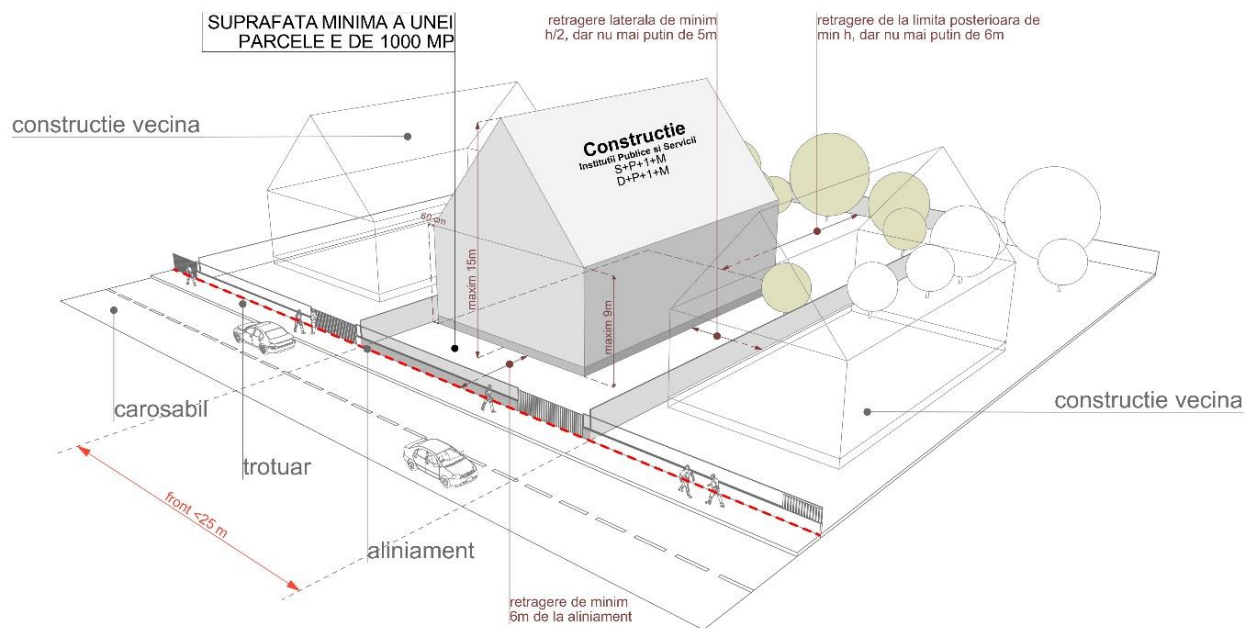
(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,7

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## IS – Zona instituțiilor publice și servicii



Figură 11: Schița explicativă a reglementărilor propuse - UTR IS

## SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

(3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag.12.

### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Funcțiuni administrative – sedii ale instituțiilor publice;

(1) Funcțiuni financiar-bancare: sedii și filiale de bănci, societăți de asigurări, etc;

(2) Funcțiuni culturale: bibliotecă, muzeu, etc;

(3) Dotări de învățământ: școli, grădinițe, creșe, after-school, etc.;

(4) Dotări de sănătate: dispensar, cabinete medicale, clinici etc;

(5) Locuințe unifamiliale amplasate izolat pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, amenajări exterioare, platforme carosabile și pietonale;

(6) Echipare edilitară;

(7) Circulații / platforme pietonale și carosabile;

(8) Parcaje publice;

(9) Loc de joacă pentru copii;

(10) Grădini, scuaruri publice.

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admite extinderea și mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața parterului (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

(2) Se admit anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale;

(3) Se admit **servicii complementare**:

- (a) Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul;
- (b) Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc. ;
- (c) Servicii și mici activități manufacturiere;
- (d) Funcțiuni turistice: pensiune, casă de vacanța, vilă turistică.

(4) **cu următoarele condiții**:

- (a) aria construită să nu depășească 150 mp;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (d) Aria desfășurată să nu depășească 600 mp în caz de funcțiuni turistice;

(5) Cu condiția elaborării unui **documentații de urbanism se permit următoarele utilizări**:

- (a) Comerț alimentar și nealimentar cu amănuntul, având aria construită mai mare de 150 mp;
- (b) Funcțiuni turistice, având aria construită mai mare de 150 mp;
- (c) Alimentație publică, având aria construită mai mare de 150 mp;
- (d) Activități manufacturiere, având aria construită mai mare de 150 mp;
- (e) Lăcașuri de cult.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

(3) Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc.).

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

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

- (a) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- (b) frontul la stradă să fie de minim 12 metri;
- (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală de 25 m;

(2) În cazul parcelelor aflate în interiorul zonei centrale se consideră construibile cele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 500 mp;
- (b) frontul la stradă să fie de minim 12,0 metri;
- (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală decât frontul acesteia;

(3) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

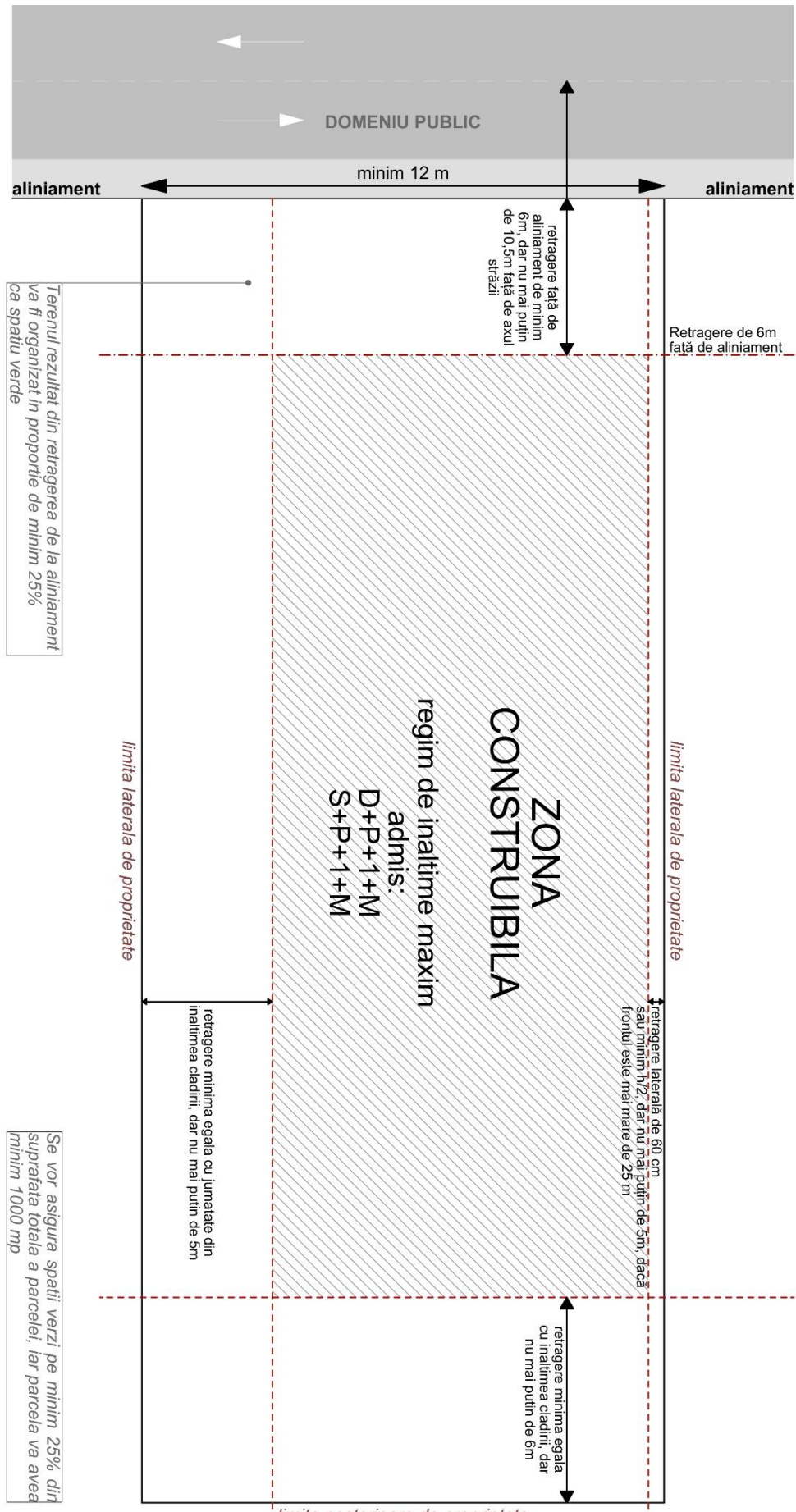
(4) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp;

(5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste **o singură** parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(6) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

(7) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să

aiă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism, conform legii;



Figură 12: Schemă de amplasare pe parcelă – UTR IS

### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

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

(b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu minim 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27, alin. (3), după caz;

(c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) În cazul în care frontul parcelei este mai mare sau egal cu 25 m, se permite retragerea de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

(2) În situația în care spre spațiul dintre cele două clădiri sunt orientate încăperi principale (camere de zi, dormitoare, etc.) distanța minimă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri.

(3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare, vor fi amplasate la minim 10 m față de clădirile de locuințe aflate pe aceeași parcelă sau pe parcelele învecinate, obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

(4) Anexele care nu adăpostesc animale și nu produc poluare vor fi amplasate la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, dar nu mai puțin de 5m; este permisă și alipirea acestor tipuri de anexe de construcțiile principale.

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(7) Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență; Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

(8) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(9) Platformele și traseele de circulație vor urmări pe cât posibil terenul natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(10) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Pentru funcțiunea de locuire staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;

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

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis este:

(a) Demisol + Parter + Etaj+Mansardă (D+P+E+M);

(b) Subsol + Parter + Etaj+Mansardă (S+P+E+R);

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m;

(3) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,0 m;

(4) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 15,0 m față de cotele pe înălțime existente ale terenului;

(5) Printr-o documentație de urbanism (PUD) se pot admite derogări cu condiția asigurării integrării în zonă;  
*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

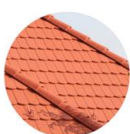
(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla  
ceramică



Tigla de  
beton



Tigla  
metalică  
cu acoperire de  
piatră naturale



Plăci de  
fibrociment



Șindrilă



Paie

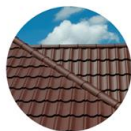


Stuf



Țiglă  
fotovoltaică

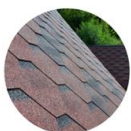
MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă  
ceramică  
din tablă



Azbociment



Membrană  
bituminoasă



Alte  
materiale  
sintetice



Tablă  
fălțuită

PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

#### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratată



Placaj de  
piatră

#### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

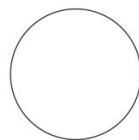


Tablă  
lucioasă



Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similipiatră sau plăci ceramice

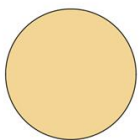
#### CROMATICA recomandată pentru fațade



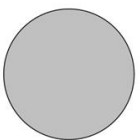
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

#### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatră și cărămida nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### (6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafața fațadei.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratat cu ulei sau vopsit



Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglindea

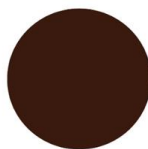
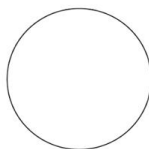


Obloane,  
ruloarele din  
PVC



Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

#### (1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;

#### (2) Realizarea rețelilor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

#### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea

va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50m de locuințe.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața totală a parcelei; În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 25% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

(3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp de spațiu verde.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(7) Pentru toate parcelele din afara zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe planșele 6. *Reglementări UTR*; Se pot admite derogări de la aceste prevederi cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

(8) Porțiunea de teren cuprinsă între aliniament și împrejmuire va rămâne în proprietate privată și va fi tratată ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40%. Pe această fâșie de teren se vor amenaja spații de parcare pentru locatari sau vizitatori.

#### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

##### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 45%

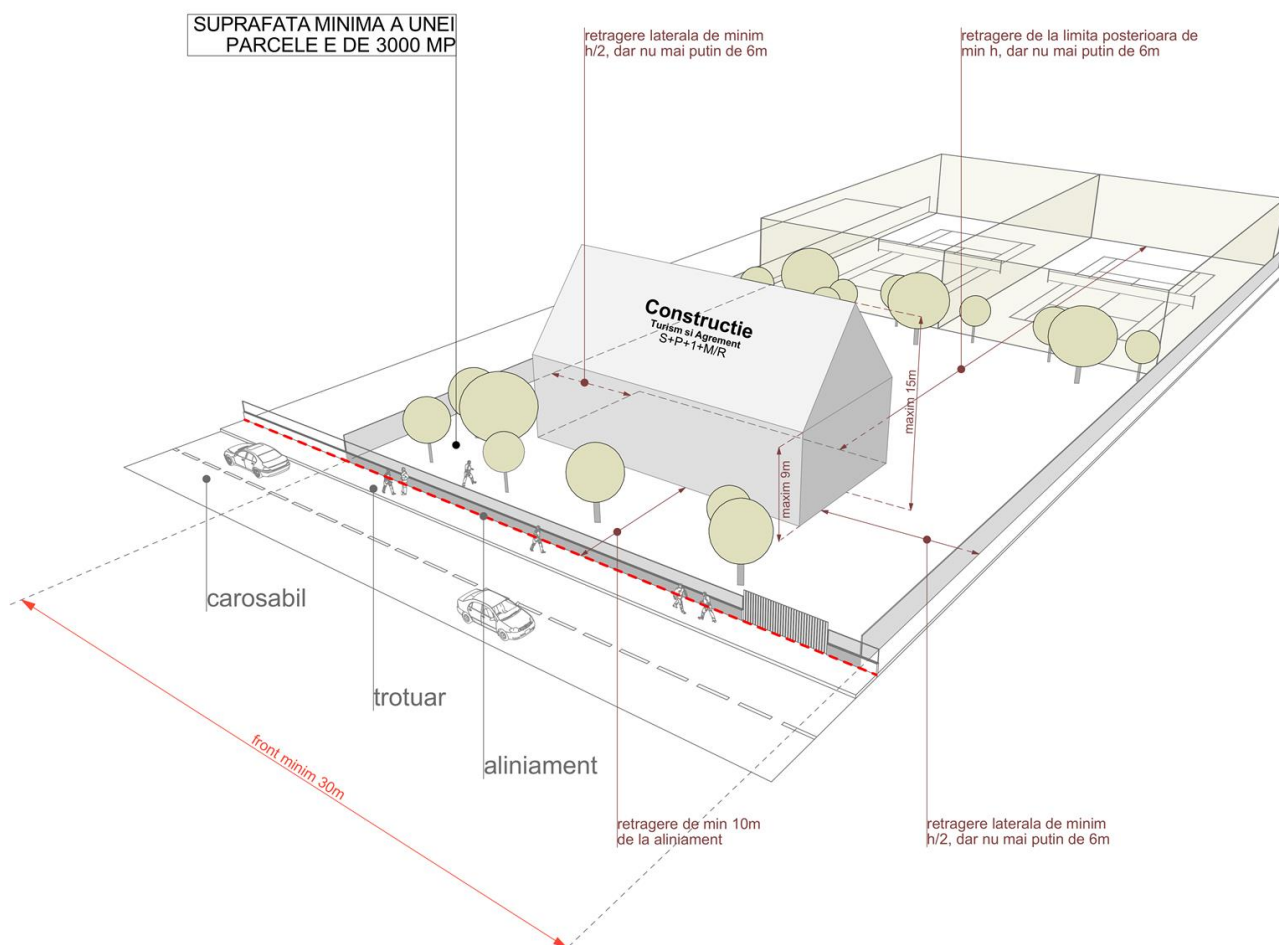
(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

##### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,9

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## Ta – Zonă de turism și agrement



Figură 13: Schița explicativă a reglementărilor propuse – UTR Ta

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă dezvoltată, caracterizată de construcții cu funcțiuni turistice, echipată edilitar suficient la momentul actual.

#### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

#### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în

vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Alimentație publică;
- (2) Cazare turistică ( pensiuni, vile turistice, camping etc.)
- (3) Funcțiuni de agrement (săli de evenimente, corturi în aer liber, centre SPA, etc).
- (4) Picnic;
- (5) Amenajări pentru activități în aer liber-terenuri de sport, piscine, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc. )
- (6) Echipare edilitară;
- (7) Circulații / platforme pietonale și carosabile;
- (8) Parcaje publice;
- (9) Loc de joacă pentru copii;
- (10) Grădini, scuaruri publice.

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

- (1) Realizarea de construcții cu funcțiunea de pensiuni/hoteluri cu mai mult de 20 camere va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);
- (2) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);
- (3) Se admit **servicii complementare**:
  - (a) Comerț alimentar
  - (b) Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc.cu următoarele condiții:
  - (c) Să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
  - (d) Să se desfășoare ca activități complementare uneia dintre funcțiunile permise;
  - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (4) Se admit adăposturi pentru animale (grajduri, manej, etc.) cu condiția să respecte distanțele minime față de spațiile de cazare, alimentație publică, etc. de pe parcela studiată sau de pe parcelele vecine, conform Ord. 119/2014.

### Articolul 5: Utilizări interzise

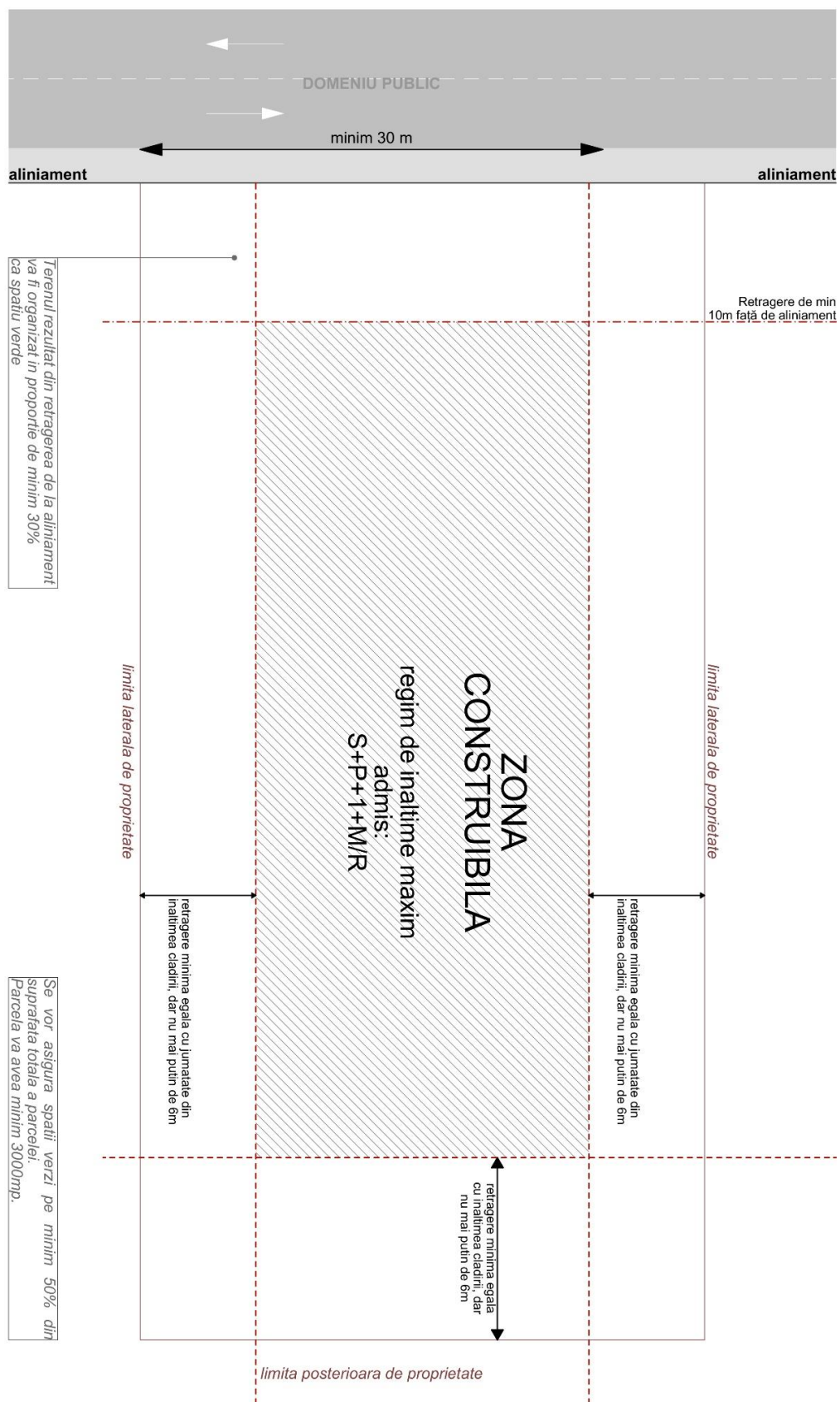
- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.
- (3) Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.).

## SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

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

- o suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- o frontul la stradă să fie de minim 30 metri;



Figură 14: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR Ta

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu frontul acesteia.

(2) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 3000 mp;

(3) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri față de aliniament.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;

(2) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(5) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(6) Platformele și traseele de circulație vor urmări terenul natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(7) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele spațiilor locuite.

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag. 174;

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

### Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter+etaj+mansardă/etaj retras (**P+1+M/R**) sau subsol+parter+etaj+mansardă/etaj retras (**S+P+1+M/R**).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 metri.

(3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

### Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

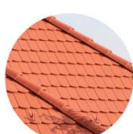
(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla ceramica



Tigla de beton



Tigla metalică cu acoperire de piatra naturale



Plăci de fibrociment



Șindrilă



Paie

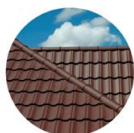


Stuf



Țiglă fotovoltaică

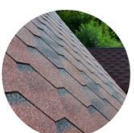
#### MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă ceramică din tablă



Azbociment



Membrană bituminoasă

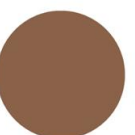
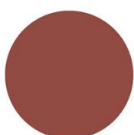


Alte materiale sintetice



Tablă fâltuită

#### PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### (5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

#### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratat



Placaj de  
piatră

#### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

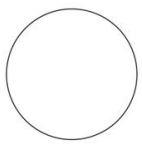


Tablă  
lucioasă

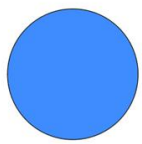


Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similitră sau plăci ceramice

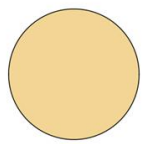
#### CROMATICA recomandată pentru fațade



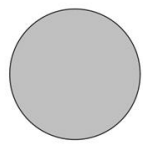
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

#### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămida nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

#### (6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratată cu ulei sau vopsit



Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglină

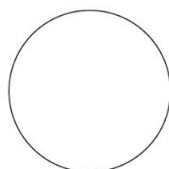


Obloane,  
rulouri din  
PVC



Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



#### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

##### (1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă bransarea la rețeaua publică de apă fără bransarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

##### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

##### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele spațiilor locuite, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi. Depozitarea gunoii de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50m de locuințe.

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

#### Articolul 15: Spații verzi

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de față în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

(3) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.

(4) **Recepția construcției** este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

## **Articolul 16: Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor respecta următoarele condiționări:

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (3) Împrejmuirile către stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente;
- (4) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- (5) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;
- (6) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.
- (7) Se pot admite derogări de la alineatele (5) și (6) cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

## **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 20%

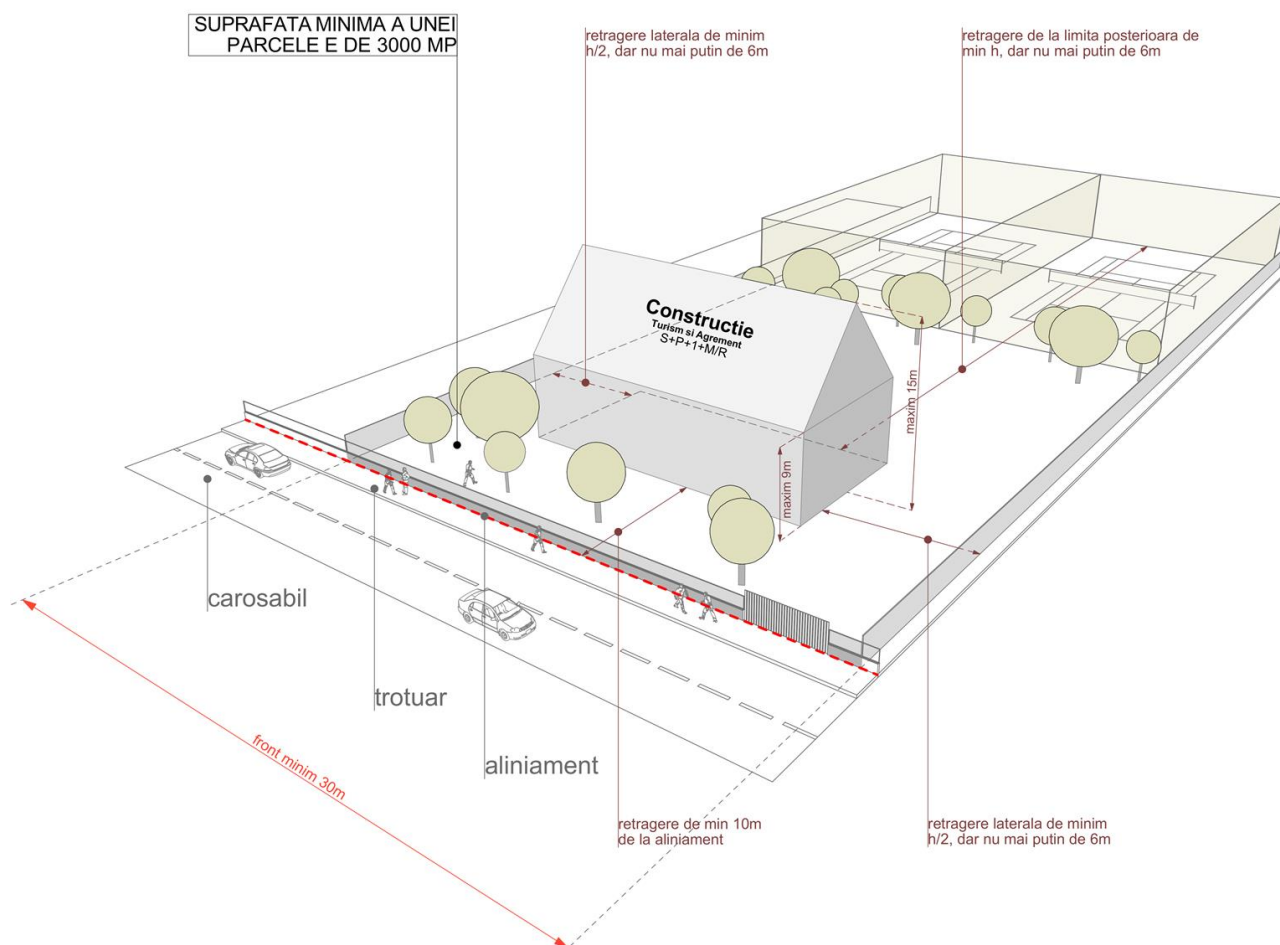
- (1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,5

- (1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## S\_Ta – Zonă de sistematizare - turism și agrement



Figură 15: Schiță explicativă a reglementărilor propuse – UTR S\_Ta

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă în curs de dezvoltare, caracterizată de un mix între terenuri agricole și terenuri construite, neechipate edilitar sau parțial echipate, localizate în proximitatea zonelor deja dezvoltate. Aceste terenuri se pretează pentru dotări de turism și agrement datorită unor elemente deja existente în situ.

#### Articolul 1: Condiționări generale

- (1) **Anterior emiterii oricărei autorizații de construire se va elabora o documentație de urbanism de tip PUZ**, care va reglementa trama stradală, parcelarul, nivelul de echipare edilitară, dotările de interes public și zonele verzi, respectând totodată prevederile prezentului regulament.
- (2) Toate drumurile noi, propuse în actualul Plan Urbanistic General, vor fi preluate în cadrul PUZ-urilor iar proprietarilor le vor fi respectate drepturile în mod egal cu a celorlalți proprietari care intră în urbanizarea respectivă, astfel încât la final toți participanții la PUZ să cedeze același procent de teren pentru realizarea de drumuri.
- (3) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (4) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, se

corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

## Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Alimentație publică;

(2) Cazare turistică( pensiuni, vile turistice, camping etc.)

(3) Funcțiuni de agrement( săli de evenimente, corturi în aer liber, centre SPA, etc).

(4) Picnic;

(5) Amenajări pentru activități în aer liber-terenuri de sport, piscine, platforme cu destinații diverse,(spectacole, picnic, grătare, etc. )

(6) Echipare edilitară;

(7) Circulații / platforme pietonale și carosabile;

(8) Parcaje publice;

(9) Loc de joacă pentru copii;

(10) Grădini, scuaruri publice.

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Realizarea de construcții cu funcțiunea de pensiuni/hoteluri cu mai mult de 20 camere va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

(2) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

(3) Se admit **servicii complementare:**

(a) Comerț alimentar

(b) Alimentație publică: cafenea, cofetărie, bar, etc.

cu următoarele condiții:

(c) Să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;

(d) Să se desfășoare ca activități complementare uneia dintre funcțiunile permise;

(e) Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

### Articolul 5: Utilizări interzise

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

(3) Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.).

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

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

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu frontul acesteia

(2) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 3000 mp;

(3) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(4) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri fata de aliniament.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;

(2) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(5) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(6) Platformele și traseele de circulație vor urmări terenul natural. Accesese și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(7) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;



- (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele spațiilor destinate locuirii.
- (6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;
- (7) Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter+etaj+mansardă/etaj retras (**P+1+M/R**) sau subsol+parter+etaj+mansardă/etaj retras (**S+P+1+M/R**).
  - (2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 metri.
  - (3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m
- Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

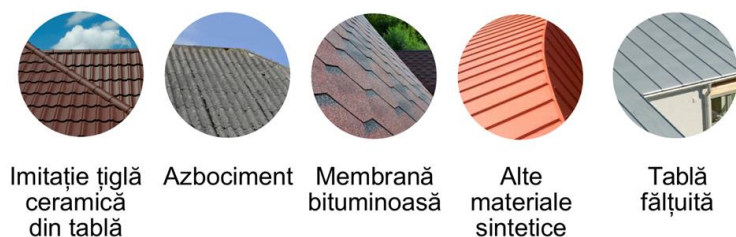
#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;
- (3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;
- (4) Învelitoare / Șarpantă
  - (a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.
  - (b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.
  - (c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.
  - (d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.
  - (e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.
  - (f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fâlțuită sau alte materiale sintetice.
  - (g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..
  - (h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.
  - (i) Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

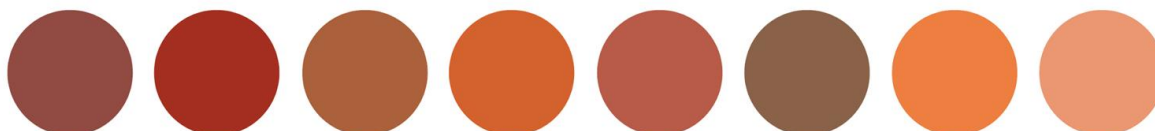
MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



(5) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(6) Fațade

- Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;
- Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Cromatică finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);
- Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
trat



Placaj de  
piatră

### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

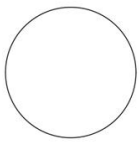


Tablă  
lucioasă

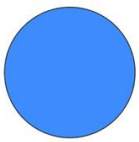


Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similitră sau plăci ceramice

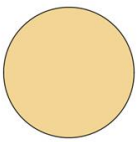
### CROMATICA recomandată pentru fațade



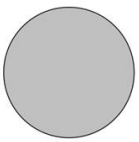
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

## (7) Tâmplării

- Realizarea tâmplăriilor se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;
- În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.
- Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.
- Este interzisă tâmplăria din PVC alb;
- La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.
- Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafața fațadei.
- Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratată cu ulei sau vopsit



Obloane  
din lemn

### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oginda

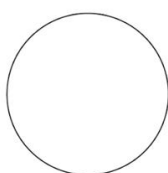


Obloane,  
rulouri din  
PVC



Goluri cu  
forme  
atipice

### CROMATICA recomandată pentru fațade



## Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

### (1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă bransarea la rețeaua publică de apă fără bransarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate

la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50m de locuințe.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de față în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

(3) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.

(4) **Recepția construcției** este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei, de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor respecta următoarele condiționări:

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

(7) Se pot admite derogări de la alineatele (5) și (6) cu condiția întocmirii unei documentații de urbanism (P.U.D.) elaborate și aprobate conform legii.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 20%

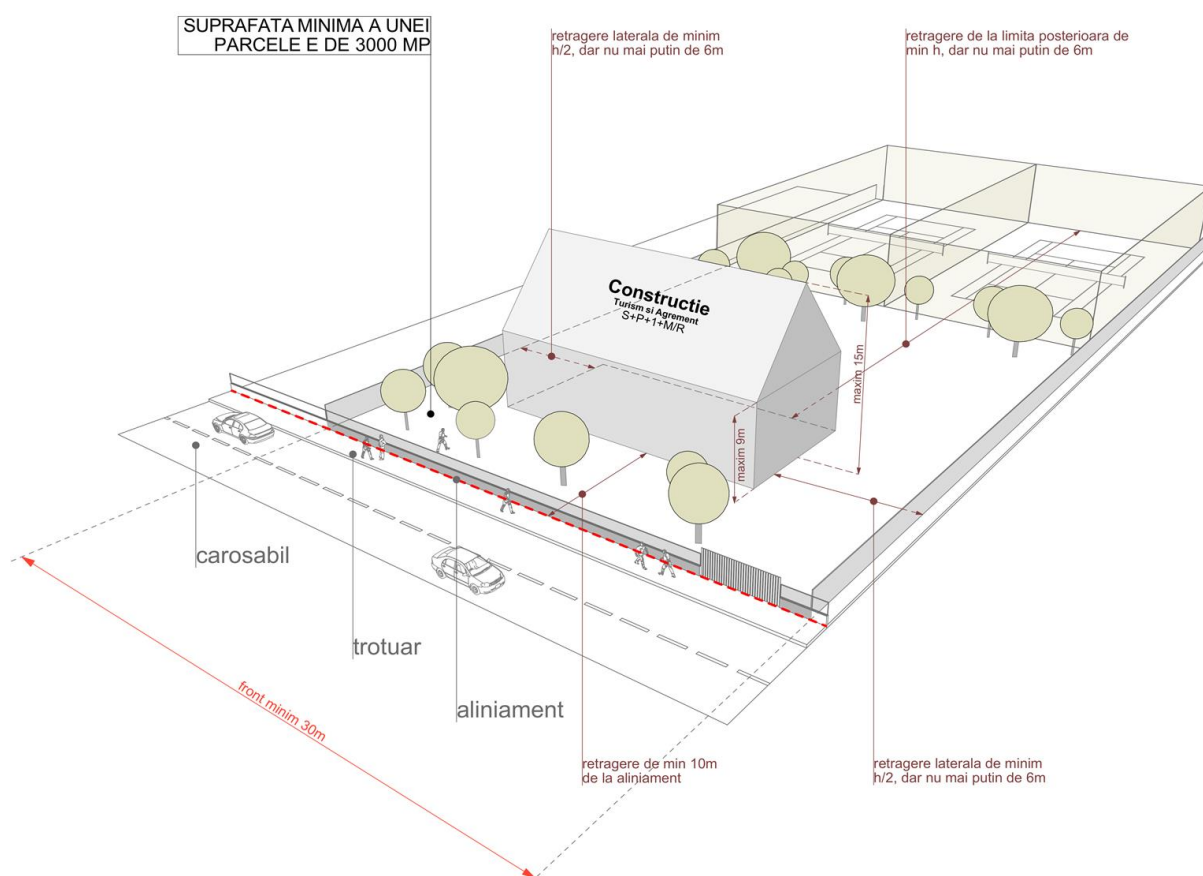
(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,5

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## LTa – Zonă mixtă de locuințe și turism/agrement



Figură 17: Schița explicativă a reglementărilor propuse - UTR LTa

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă cu potențial de dezvoltare, caracterizată de un mix de locuințe și terenuri neconstruite, precum și funcțiuni turistice existente. Terenurile se pretează atât construirii de locuințe cât și dotărilor de turism/agrement datorită amplasării favorabile în cadrul comunei, accesibilității și vecinătăților.

#### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

## Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

(1) Alimentație publică;

(2) Cazare turistică ( pensiuni, vile turistice, camping etc.);

(3) Funcțiuni de agrement (săli de evenimente, corturi în aer liber, centre SPA, etc).

(4) Gospodărie formată dintr-o **unitate locativă** (locuința) și anexele gospodărești ale acesteia, dacă se încadrează în următoarele suprafețe:

(a) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată pe unitate locativă (locuință);

(b) maxim 300 mp - suprafața construită desfășurată a tuturor anexelor gospodărești pe gospodărie;

(5) Picnic;

(6) Amenajări pentru activități în aer liber-terenuri de sport, piscine, platforme cu destinații diverse,(spectacole, picnic, grătare, etc. )

(7) Echipare edilitară;

(8) Circulații / platforme pietonale și carosabile;

(9) Parcaje publice;

(10) Loc de joacă pentru copii;

(11) Grădini, scuaruri publice.

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

(1) Realizarea de construcții cu funcțiunea de pensiuni/hoteluri cu mai mult de 20 camere va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD);

(2) Se admite **extinderea și/sau mansardarea**, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

(3) Se admit **servicii complementare**:

(a) Comerț alimentar;

cu următoarele condiții:

- Să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
- Să se desfășoare ca activități complementare uneia dintre funcțiunile permise;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

(4) Se admit adăposturi pentru animale (grajduri, manej, etc.) cu condiția să respecte distanțele minime față de spațiile de cazare, alimentație publică, etc. de pe parcela studiată sau de pe parcelele vecine, conform Ord. 119/2014.

### Articolul 5: Utilizări interzise

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

(3) Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.).

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

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

(a) Pentru **locuințe**:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 12 metri;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 21.00m.

(b) Pentru **turism/agrement**:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu frontul acesteia.

(2) Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (fie pentru suprafața parcelei, pentru frontul la strada sau adâncimea parcelei);

(3) Pentru parcelele amplasate în capătul unui cul-de-sac, se admit abateri în ceea ce privește frontul minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie cea stipulată mai sus pentru fiecare funcțiune.

(4) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(5) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri față de aliniament.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Clădirea se va retrage de la ambele limite laterale cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m;

(2) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

(2) În cazul amplasării a două clădiri pe aceeași parcelă, autorizarea va fi condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

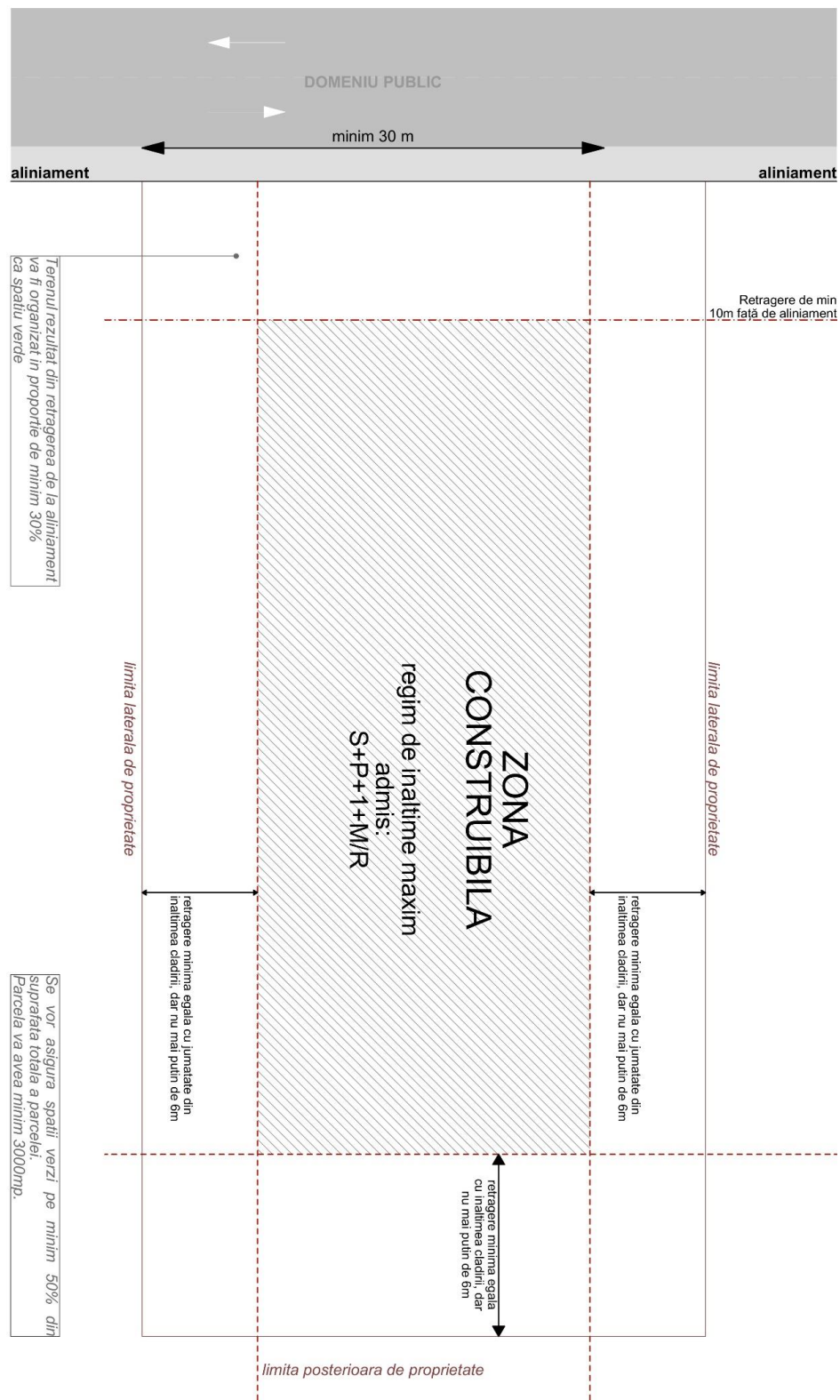
(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(5) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării



Figură 18: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR LTa

ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(6) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesurile și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(7) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) În cazul locuințelor unifamiliale, se vor amenaja minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(3) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(5) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(6) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(7) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;

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

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter+etaj+mansardă/etaj retras (**P+1+M/R**) sau subsol+parter+etaj+mansardă/etaj retras (**S+P+1+M/R**).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 metri.

(3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(3) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

(4) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla  
ceramica



Tigla de  
beton



Tigla  
metalica  
cu acoperire de  
piatra naturale



Plăci de  
fibrociment



Șindrilă



Paie



Stuf



Țiglă  
fotovoltaică

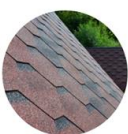
#### MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă  
ceramică  
din tablă



Azbociment



Membrană  
bituminoasă



Alte  
materiale  
sintetice



Tablă  
fălțuită

#### PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



#### (5) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(c) Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;

(d) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(e) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(f) Materiale lăstate aparent precum piatra și cărămida nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, ocră și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(g) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn  
tratat cu ulei sau vopsit



Obloane  
din lemn

#### MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam  
bombat,  
reflectorizat,  
oglindea

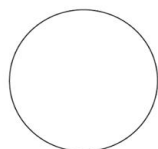


Obloane,  
rulouri din  
PVC



Goluri cu  
forme  
atipice

#### CROMATICA recomandată pentru fațade



#### (6) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;

(e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

(f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafața fațadei.

(g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
trat



Placaj de  
piatră

### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



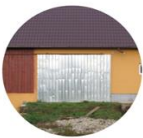
Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

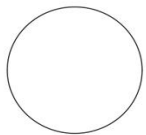


Tablă  
lucioasă

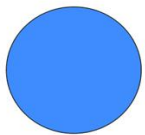


Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similitră sau plăci ceramice

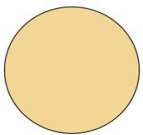
### CROMATICA recomandată pentru fațade



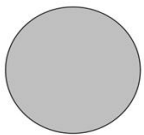
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

## Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

### (1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă branșarea la rețeaua publică de apă fără branșarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Gospodăriile și unitățile de turism/agrement vor fi prevăzute cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejmuirii. Depozitarea gunoiului de grajd este permisă pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca grădină de fațadă în proporție de minim 30% și va fi amenajat cu vegetație medie și joasă.

(3) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.

(4) **Recepția construcției** este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei, de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

#### **Articolul 16: Împrejmuri**

Împrejmuirile vor respecta următoarele condiționări:

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

(2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm;

(4) Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.

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

(6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

Pentru locuințe:

POT maxim = 35%

Pentru dotări de turism/ agrement/ agropensiuni:

POT maxim = 20%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează

în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Pentru locuințe:

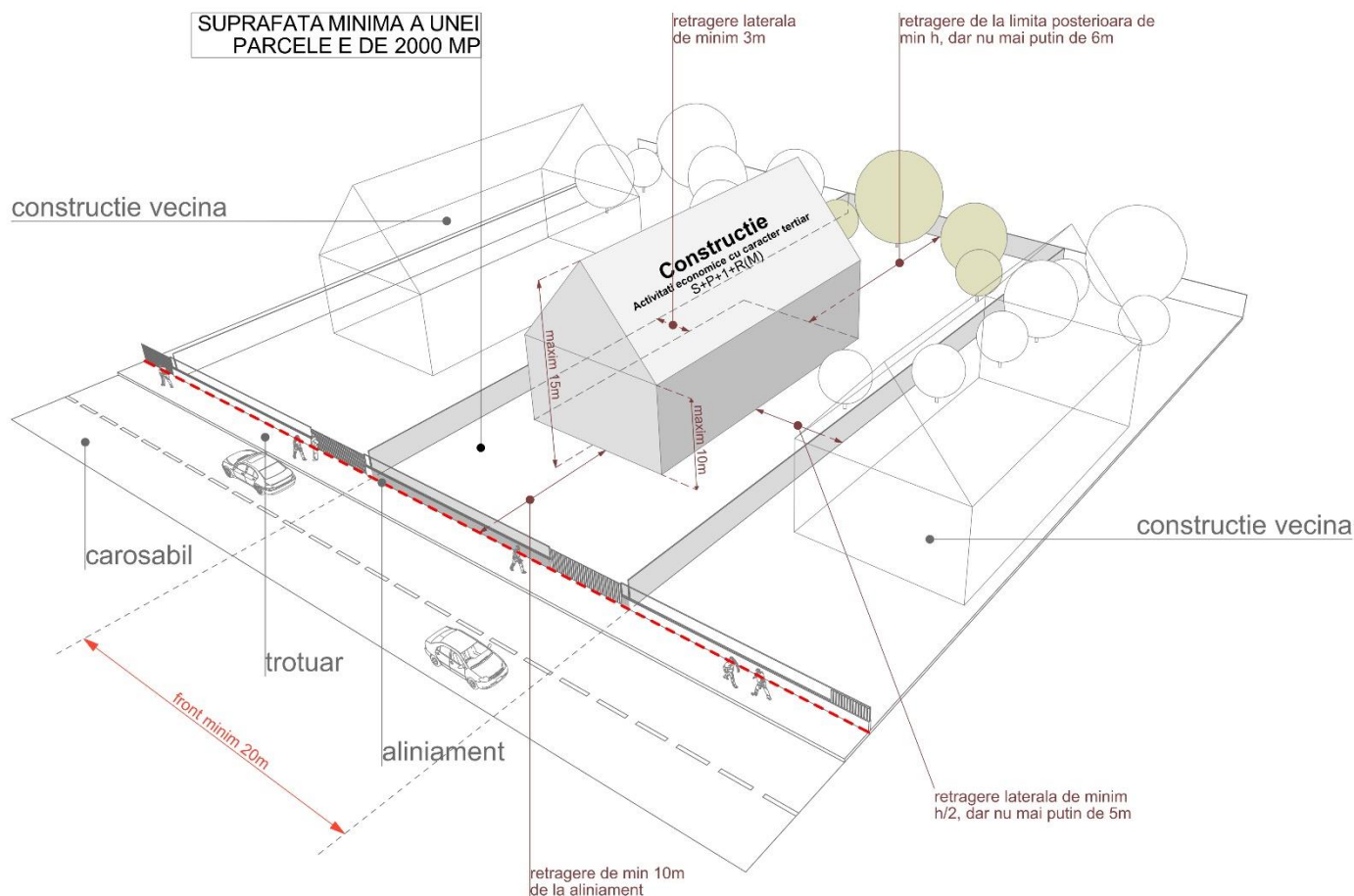
CUT maxim = 0.7

Pentru dotări de turism/ agrement/ agropensiuni:

CUT maxim = 0.5

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar



Figură 19: Schița explicativă a reglementărilor propuse - UTR Et

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

#### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

#### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj

și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 3: Utilizări permise**

- (1) Activități productive agro-industriale nepoluante, desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;
- (2) Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- (3) Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;
- (4) Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- (5) Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială;
- (6) Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitarii bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- (7) Cabinete de consultații medicale sau prim-ajutor organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii, atunci când acestea sunt impuse de normele de funcționare în desfășurarea activității  
Unități de alimentație publică gen cantina sau sala de mese, organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii;
- (8) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- (9) Autobază, garaj și atelier de întreținere a mijloacelor de transport rutier;
- (10) Autoservice, spălătorie auto;
- (11) Stații de combustibili cu servicii aferente;
- (12) Parcaje;
- (13) Echipare edilitară;
- (14) Circulații / platforme pietonale și carosabile.

### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

- (1) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

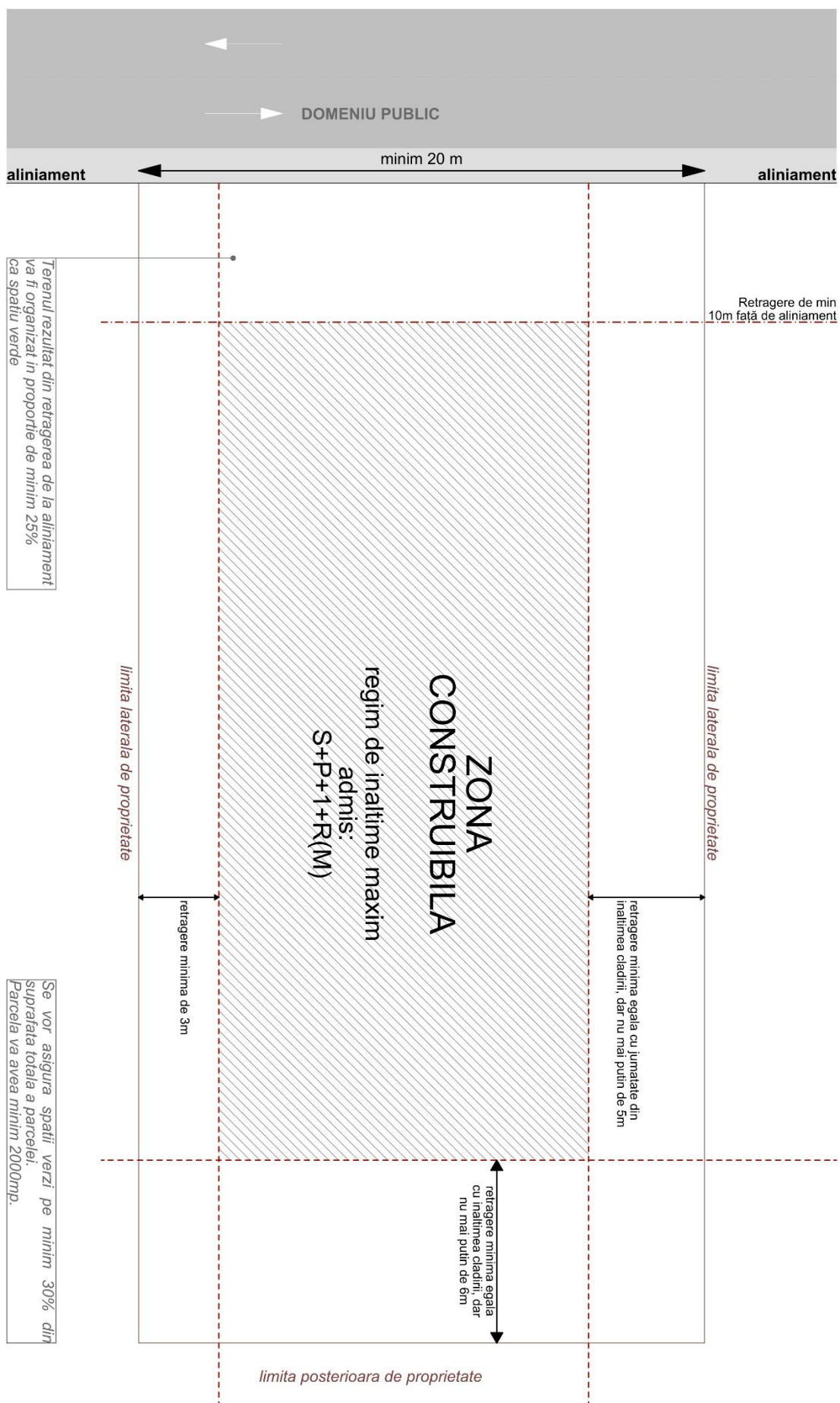
### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Este interzisă funcțiunea de locuire.

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
  - (a) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;
  - (b) frontul la stradă să fie de minim 20 metri;
- (2) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.
- (3) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.



Figură 20: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR Et

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 14,5 m din axul drumului.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 3m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(5) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor pentru o preluare controlată.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;

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

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter+etaj+etaj retras: **(P+1+R)** sau subsol+parter+etaj+mansardă **(S+P+1+M)**.

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 metri.

(3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- (3) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
  - (a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.
  - (b) Este interzisă bransarea la rețeaua publică de apă fără bransarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile;
  - (c) Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă;
  - (d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;
- (4) Realizarea rețelelor edilitare
  - (a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
- (5) Apele pluviale
  - (a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (6) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- (7) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.
- (8) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

### **Articolul 15: Spații verzi**

- (1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 10% din suprafața totală a parcelei.
- (2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.
- (3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.
- (4) Se vor planta specii indigene de arbori și pomi.
- (5) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 200 mp.

### Articolul 16: Împrejmuiri

(1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

(2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 30 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,2 m.

(3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

#### Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare al terenului(POT) va fi după cum urmează:

- POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT-ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim= 75%, din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

- +10%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,  
SAU  
+15%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +10%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari(în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +5% pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;
- +15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

#### Exemplificare modalitate de calcul POT diferentiat:

*Se propune realizarea unei construcții cu funcțiune de hală logistică, pentru o companie al cărei sediu nu este la momentul actual în UAT Ciurila. Terenul pe care urmează a fi amplasată hala are o suprafață de 4000mp. Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață, și își mută sediul social în UAT Ciurila.*

#### Date de intrare:

- *S teren = 4000 mp;*
- *POT maxim inițial: 30%*
- *Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață: +10%*
- *Mutare sediu social în UAT Ciurila: +15%*

#### Modalitate de calcul

*POT maxim = 30+10+15=55%, raportat la suprafața de 4000 mp, adică construcția poate avea o amprentă la sol de maxim 2200 mp.*

*Calculul de mai sus este realizat cumulând cei 30% POT-ul inițial, cu 10% (învelitoarea este amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață) și cu 15% (își mută sediul social în UAT Ciurila).*

### **Cerințe obligatorii**

- Certificatul aferent etapei de proiectare va fi piesă obligatorie pentru obținerea autorizației de construire
- Certificatul final, aferent construcției finalizate, va fi piesă obligatorie la recepția construcției

*Se admit doar certificate pentru clădiri noi sau pentru reabilitări majore, fiind excluse tipurile de certificări pentru clădiri existente. Nu se admit, deci, certificările „BREEAM International In-Use”, „LEED for Operations and Maintenance” sau variantele pentru clădiri existente ale altor atestări echivalente cu BREEAM sau LEED, compatibile cu normele UE.*

### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) va fi după cum urmează:

- CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

*În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT-ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim= 2 din considerente de construire ecologică/suținerea economiei locale, prin cumularea CUT-ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei :*

- +0.3, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,

SAU

- +0.5, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +0.3, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari ((în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +0.2, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;
- +0.5, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

### **Exemplificare modalitate de calcul CUT diferențiat:**

*Se propune realizarea unei construcții cu funcțiune de hală logistică, pentru o companie al cărei sediu nu este la momentul actual în UAT Ciurila. Terenul pe care urmează a fi amplasată hala are o suprafață de 4000mp. Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață, și își mută sediul social în UAT Ciurila.*

### **Date de intrare:**

- $S_{\text{teren}} = 4000 \text{ mp}$ ;
- CUT maxim inițial: 0.5
- Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață: +0.3
- Mutare sediu social în UAT Ciurila: +0.5

### **Modalitate de calcul**

**CUT maxim = 0.5+0.3+0.5=1.3 , raportat la suprafața de 4000 mp, adică construcția poate avea o suprafață construită desfășurată de maxim 5200 mp.**

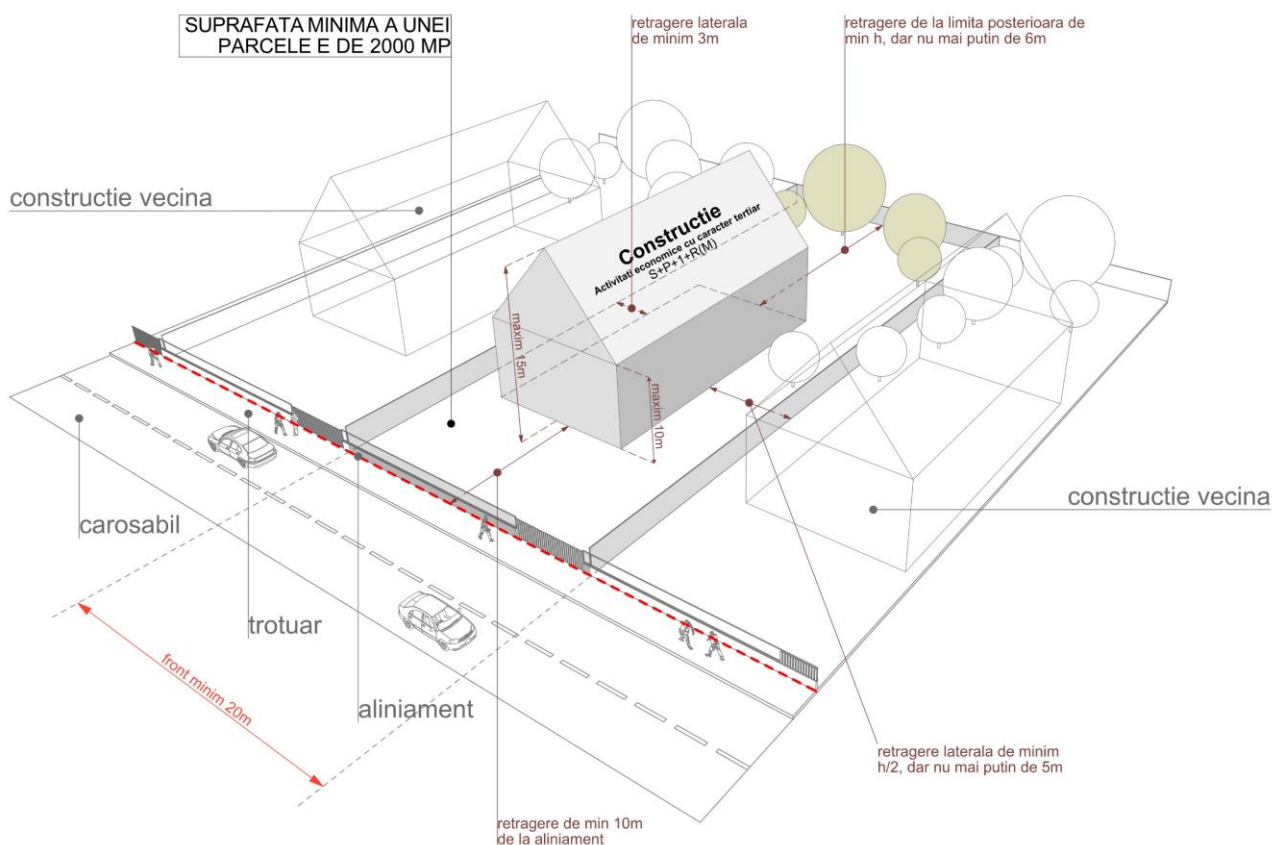
*Calculul de mai sus este realizat cumulând cei 0.5 CUT-ul inițial, cu 0.3 (învelitoarea este amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață) și cu 0.5 (își mută sediul social în UAT Ciurila).*

### **Cerințe obligatorii**

- *Certificatul aferent etapei de proiectare va fi piesă obligatorie pentru obținerea autorizației de construire*
- *Certificatul final, aferent construcției finalizate, va fi piesă obligatorie la recepția construcției*

*Se admit doar certificate pentru clădiri noi sau pentru reabilitări majore, fiind excluse tipurile de certificări pentru clădiri existente. Nu se admit, deci, certificările „BREEAM International In-Use ”, „LEED for Operations and Maintenance ” sau variantele pentru clădiri existente ale altor atestări echivalente cu BREEAM sau LEED, compatibile cu normele UE.*

## S\_Et Zonă de sistematizare activități economice cu caracter terțiar



Figură 21: Schița explicativă a reglementărilor propuse – UTR S\_Et

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zonă în curs de dezvoltare, caracterizată de un mix între terenuri agricole și terenuri construite, neechipate edilitar sau parțial echipate, localizate în proximitatea zonelor deja dezvoltate.

#### Articolul 1: Condiționări generale

- (1) **Anterior emiterii oricărei autorizații de construire se va elabora o documentație de urbanism de tip PUZ**, care va reglementa trama stradală, parcelarul, nivelul de echipare edilitar, dotările de interes public și zonele verzi, respectând totodată prevederile prezentului regulament.
- (2) Toate drumurile noi, propuse în actualul Plan Urbanistic General, vor fi preluate în cadrul PUZ-urilor iar proprietarilor le vor fi respectate drepturile în mod egal cu a celorlalți proprietari care intră în urbanizarea respectivă, astfel încât la final toți participanții la PUZ să cedeze același procent de teren pentru realizarea de drumuri.
- (3) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;
- (4) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la

înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

## **Articolul 2: Servituți**

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 3: Utilizări permise**

- (1) Activități productive agro-industriale nepoluante, desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari;
- (2) Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- (3) Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari;
- (4) Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- (5) Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială;
- (6) Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- (7) Cabinete de consultații medicale sau prim-ajutor organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii, atunci când acestea sunt impuse de normele de funcționare în desfășurarea activității;
- (8) Unități de alimentație publică, precum cantina sau sala de mese, organizate în cadrul unităților pentru angajații proprii;
- (9) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- (10) Autobază, garaj și atelier de întreținere a mijloacelor de transport rutier;
- (11) Autoservice, spălătorie auto;
- (12) Stații de combustibili cu servicii aferente;
- (13) Parcaje;
- (14) Echipare edilitară;
- (15) Circulații / platforme pietonale și carosabile.

### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

(1) Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, dacă sunt respectate condițiile de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,4$  m);

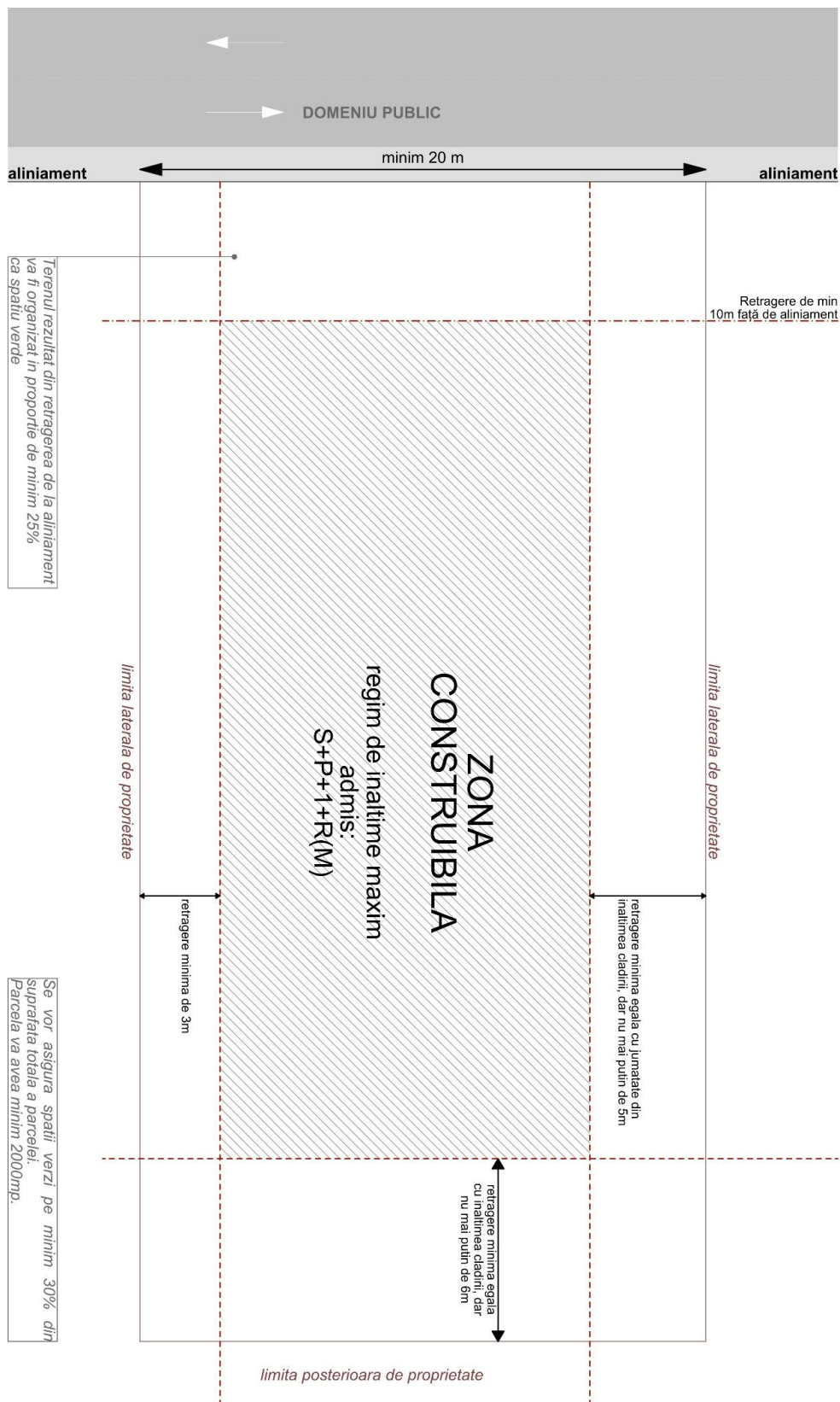
### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Este interzisă funcțiunea de locuire.

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

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



Figură 22: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR S\_Et

- (a) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 2000 mp;
- (b) frontul la stradă să fie de minim 20 metri;

(2) Pentru parcele care nu îndeplinesc condițiile mai sus menționate se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va prezenta modalitatea de conformare la condițiile prezentului regulament.

(3) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 14,5 m din axul drumului.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 3m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m cu respectarea prevederilor Codului Civil;

(2) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(5) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor pentru o preluare controlată.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174;

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

### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: parter+etaj+etaj retras: **(P+1+R)** sau subsol+parter+etaj+mansardă **(S+P+1+M)**.
  - (2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 metri.
  - (3) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.
- Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- (1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente
  - (c) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.
  - (d) Este interzisă bransarea la rețeaua publică de apă fără bransarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de tratare a apelor uzate prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile;
  - (e) Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă;
  - (f) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;
- (2) Realizarea rețelelor edilitare
  - (g) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
- (3) Apele pluviale
  - (a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- (5) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.
- (6) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

### **Articolul 15: Spații verzi**

- (1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 10% din suprafața totală a parcelei.
- (2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie

în proporție de minim 40%.

(3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.

(4) Se vor planta specii indigene de arbori și pomi.

(5) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje, și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 200 mp.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

(1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei și vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

(2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 30 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, care poate fi dublată de gard viu. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 2,2 m.

(3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

#### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

##### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

Procentul maxim de ocupare al terenului(POT) va fi după cum urmează:

- POT maxim = 30%, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, POT-ul maxim inițial de 30% poate crește până la POT maxim= 75%, din considerente de construire ecologică/suținerea economiei locale, prin cumularea POT-ului maxim inițial de 30% cu următoarele procente, toate fiind calculate la suprafața parcelei :

- +10%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,  
SAU  
+15%, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;
- +10%, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari(în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +5% pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;
- +15% pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

#### **Exemplificare modalitate de calcul POT diferentiat:**

*Se propune realizarea unei construcții cu funcțiune de hală logistică, pentru o companie al cărei sediu nu este la momentul actual în UAT Ciurila. Terenul pe care urmează a fi amplasată hala are o suprafață de 4000mp. Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață, și își mută sediul social în UAT Ciurila.*

#### **Date de intrare:**

- *S teren = 4000 mp;*
- *POT maxim inițial: 30%*

- *Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață: +10%*
- *Mutare sediu social în UAT Ciurila: +15%*

#### Modalitate de calcul

**POT maxim = 30+10+15=55%, raportat la suprafața de 4000 mp, adică construcția poate avea o amprentă la sol de maxim 2200 mp.**

*Calculul de mai sus este realizat cumulând cei 30% POT-ul inițial, cu 10% ( învelitoarea este amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață) și cu 15%(își mută sediul social în UAT Ciurila).*

#### Cerințe obligatorii

- *Certificatul aferent etapei de proiectare va fi piesă obligatorie pentru obținerea autorizației de construire*
  - *Certificatul final, aferent construcției finalizate, va fi piesă obligatorie la recepția construcției*
- Se admit doar certificate pentru clădiri noi sau pentru reabilitări majore, fiind excluse tipurile de certificări pentru clădiri existente. Nu se admit, deci, certificările „BREEAM International In-Use”, „LEED for Operations and Maintenance” sau variantele pentru clădiri existente ale altor atestări echivalente cu BREEAM sau LEED, compatibile cu normele UE.*

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul maxim de utilizare al terenului(CUT) va fi după cum urmează:

- CUT maxim = 0.5, pentru clădiri care se încadrează strict în Regulament;

În funcție de anumite caracteristici ale construcțiilor, CUT-ul maxim inițial de 0.5 poate crește până la CUT maxim= 2 din considerente de construire ecologică/susținerea economiei locale, prin cumularea CUT-ului maxim inițial de 0.5 cu următorii indici, toți fiind calculați la suprafața parcelei :

- +0.3, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 70%,

SAU

+0.5, pentru construcții certificate BREEAM, LEED, sau o atestare echivalentă cu acestea, compatibilă cu normele UE cu punctaj de minim 85% ;

- +0.3, pentru construcțiile a căror învelitoare este amenajată pe o suprafață de minim 75% cu acoperiș vegetat și/sau captatori solari((în calculul captatorilor solari intră și suprafața necesară mentenanței, cât timp nu depășește 1/10 din suprafața acoperită de captatorii solari);
- +0.2, pentru construcțiile care au un punct de reciclare integrat;
- +0.5, pentru construcțiile unde se stabilește sediul social/punct de lucru.

#### Exemplificare modalitate de calcul CUT diferentiat:

*Se propune realizarea unei construcții cu funcțiune de hală logistică, pentru o companie al cărei sediu nu este la momentul actual în UAT Ciurila. Terenul pe care urmează a fi amplasată hala are o suprafață de 4000mp. Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață, și își mută sediul social în UAT Ciurila.*

#### Date de intrare:

- *S teren = 4000 mp;*

- *CUT maxim inițial: 0.5*
- *Construcția propusă are învelitoare amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață: +0.3*
- *Mutare sediu social în UAT Ciurila: +0.5*

#### Modalitate de calcul

***CUT maxim = 0.5+ 0.3+ 0.5=1.3 , raportat la suprafața de 4000 mp, adică construcția poate avea o suprafață construită desfășurată de maxim 5200 mp.***

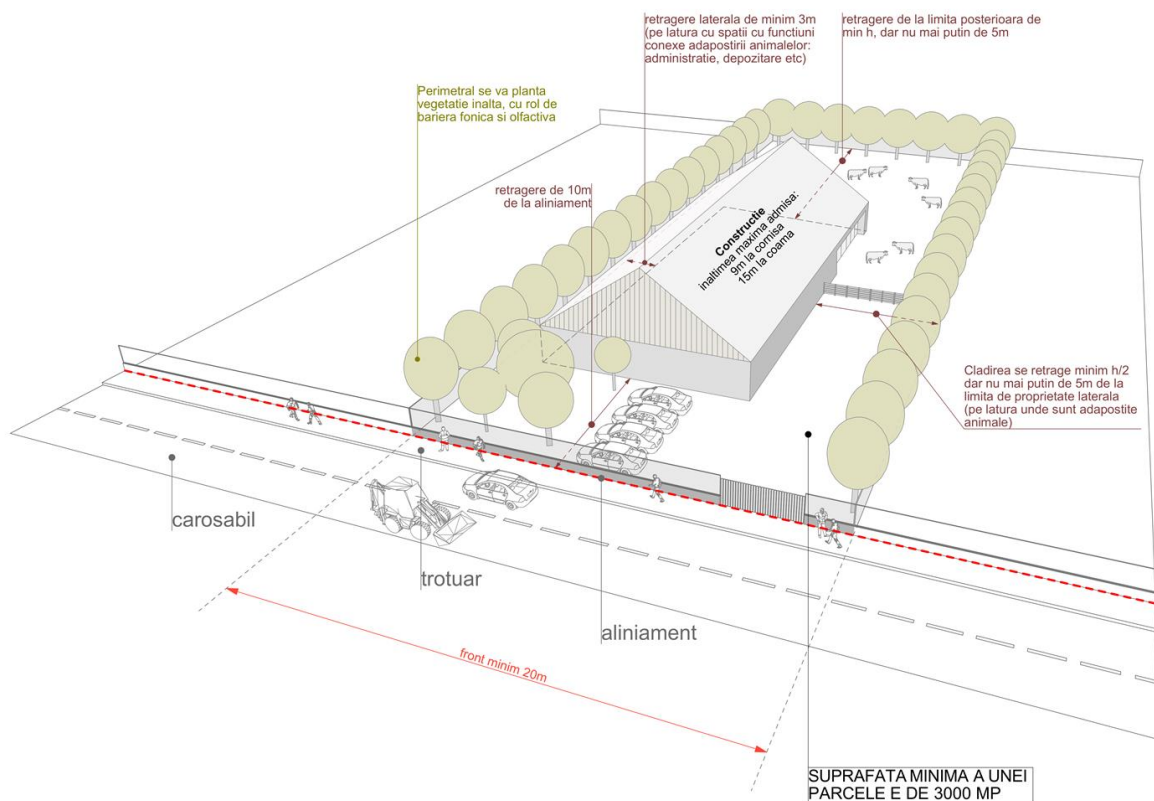
*Calculul de mai sus este realizat cumulând cei 0.5 CUT-ul inițial, cu 0.3 ( învelitoarea este amenajată cu acoperiș vegetat pe 80% din suprafață) și cu 0.5 (își mută sediul social în UAT Ciurila).*

#### **Cerințe obligatorii**

- *Certificatul aferent etapei de proiectare va fi piesă obligatorie pentru obținerea autorizației de construire*
- *Certificatul final, aferent construcției finalizate, va fi piesă obligatorie la recepția construcției*

*Se admit doar certificate pentru clădiri noi sau pentru reabilitări majore, fiind excluse tipurile de certificări pentru clădiri existente. Nu se admit, deci, certificările „BREEAM International In-Use”, „LEED for Operations and Maintenance” sau variantele pentru clădiri existente ale altor atestări echivalente cu BREEAM sau LEED, compatibile cu normele UE.*

**Ua– Zonă unități economice agricole**



Img.

20: Schiță explicativă a reglementărilor propuse - UTR Ua

**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

**Articolul 1: Condiționări generale**

(1) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

**Articolul 2: Servituți**

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 3: Utilizări permise**

- (1) Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
- (2) Pepiniere viticole, pepiniere pomicole;
- (3) Plantații de hamei și duzi;
- (4) Cultura plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- (5) Amenajări piscicole;
- (6) Stație de cercetare agricolă;
- (7) Spații de depozitare și comercializare en-detail sau en-gros a produselor agricole;
- (8) Prelucrarea produselor agricole în construcții mijlocii și mari;
- (9) Spații administrative și anexe destinate personalului, locuințe de serviciu;
- (10) Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- (11) Drumuri de exploatare agricolă;
- (12) Circulații / platforme pietonale și publice;
- (13) Parcaje;
- (14) Garaj și atelier de întreținere a utilajelor agricole și a mijloacelor de transport rutier;
- (15) Împrejmuiri;
- (16) Amenajări exterioare.

### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

- (1) Se permite amplasarea de ferme agro-zootehnice cu condiția ca raza de protecție sanitară aferentă (conform Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației) să nu depășească raza de protecție sanitară prevăzute în PUG sau alte documentații de urbanism în vigoare.
- (2) Pentru amplasarea de ferme agro-zootehnice, a căror rază de protecție depășește raza propusă prin Planul Urbanistic General sau alte documentații de urbanism în vigoare, se va întocmi o documentație de urbanism, avizată și aprobată.

### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Sunt interzise funcțiunile de locuire (locuințe, pensiune, hotel, etc.).

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții:
  - (a) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
  - (b) frontul la stradă să fie de minim 20 metri;
- (2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate.

### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 10 metri.

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Față de una din limitele laterale de proprietate clădirile se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea construcției măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri. Retragerea de 5m se va aplica pe latura unde clădirea adăpostește animale. Față de limita laterală opusă este permisă o retragere de minim 3m, dacă sunt amplasate spre aceasta funcțiuni conexe nepoluante: administrative, depozitare, etc.

(2) Față de limita posterioară de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 5 metri.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 metri.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(5) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesul și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora.

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag. 174;

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 metri.

(2) Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag. 165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

(1) Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(b) Este interzisă bransarea la rețeaua publică de apă fără bransarea la rețeaua publică de canalizare; în cazul în care nu există rețea publică de canalizare se vor adopta soluții locale de

tratate a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale și se interzice deversarea lor în canalizarea menajeră centralizată; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau cu un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 25% din suprafața totală a parcelei. În acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 25%.

(3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și olfactive.

(4) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

(1) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei.

(2) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea obligatoriu un soclu opac, cu o înălțime minimă de 60 cm și maximă de 90 de cm și o parte transparentă, realizată din lemn, nuiele sau grilaj metalic. Înălțimea maximă a gardului nu va depăși 1,60 m.

(3) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 40%

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, POT se calculează

în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,7

(1) Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, iar la autorizarea clădirii existente indicii urbanistici au luat în calcul suprafața inițială a parcelei, CUT se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața construcției existente la cea a noii construcții și raportându-se la suprafața terenului inițial.

## Vp – Zonă verde cu rol de protecție și coridor ecologic

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

#### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

#### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, conform legii;
- (2) Traversări ale cursurilor de apă;
- (3) Locuri de joacă pentru copii;
- (4) Circulații pietonale;
- (5) Circulații auto ocazionale pentru decolmatarea cursurilor de apă;
- (6) Spații verzi plantate;
- (7) Mobilier urban.

#### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

Nu este cazul.

#### Articolul 5: Utilizări interzise

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
  - (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență. De-a lungul cursurilor de apă se va organiza un drum de halaj cu lățimea de 4m pentru a asigura accesul utilajelor în scopul întreținerii; în cazul în care amenajarea acestuia nu este posibilă în perimetrul zonei protejate, împrejmirile parcelelor care mărginesc malurile se vor retrage cu 5m în vederea permiterii accesului utilajelor pentru decolmatarea cursurilor de apă.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Este interzisă staționarea autovehiculelor în interiorul zonei.

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

(1) Pentru amenajări se vor utiliza materiale naturale precum; piatra, lemn, metal, cărămidă, țiglă ceramică, stuf, etc.

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor, sau în care împiedică realizarea construcției.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

(1) Nu se vor realiza împrejmuiri, decât eventual din gard viu.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 1%

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,01



## **Articolul 2: Servituți**

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 3: Utilizări permise**

(1) Spații verzi și plantate de folosință generală;

(2) Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile;

(3) Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă

(4) Amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise și/sau acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; săli de sport; terenuri de sport;

(5) Locuri de joacă pentru copii;

(6) Pavilioane cu activități flexibile;

(7) Grupuri sanitare spații pentru administrare și întreținere;

(8) Parcaje

### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

(1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

### **Articolul 5: Utilizări interzise**

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(1) Suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp, cu un front la stradă de minim 35 m.

(2) În cazul locurilor de joacă pentru copii, suprafața minimă a parcelei este de 250 mp.

### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 25 metri.

### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

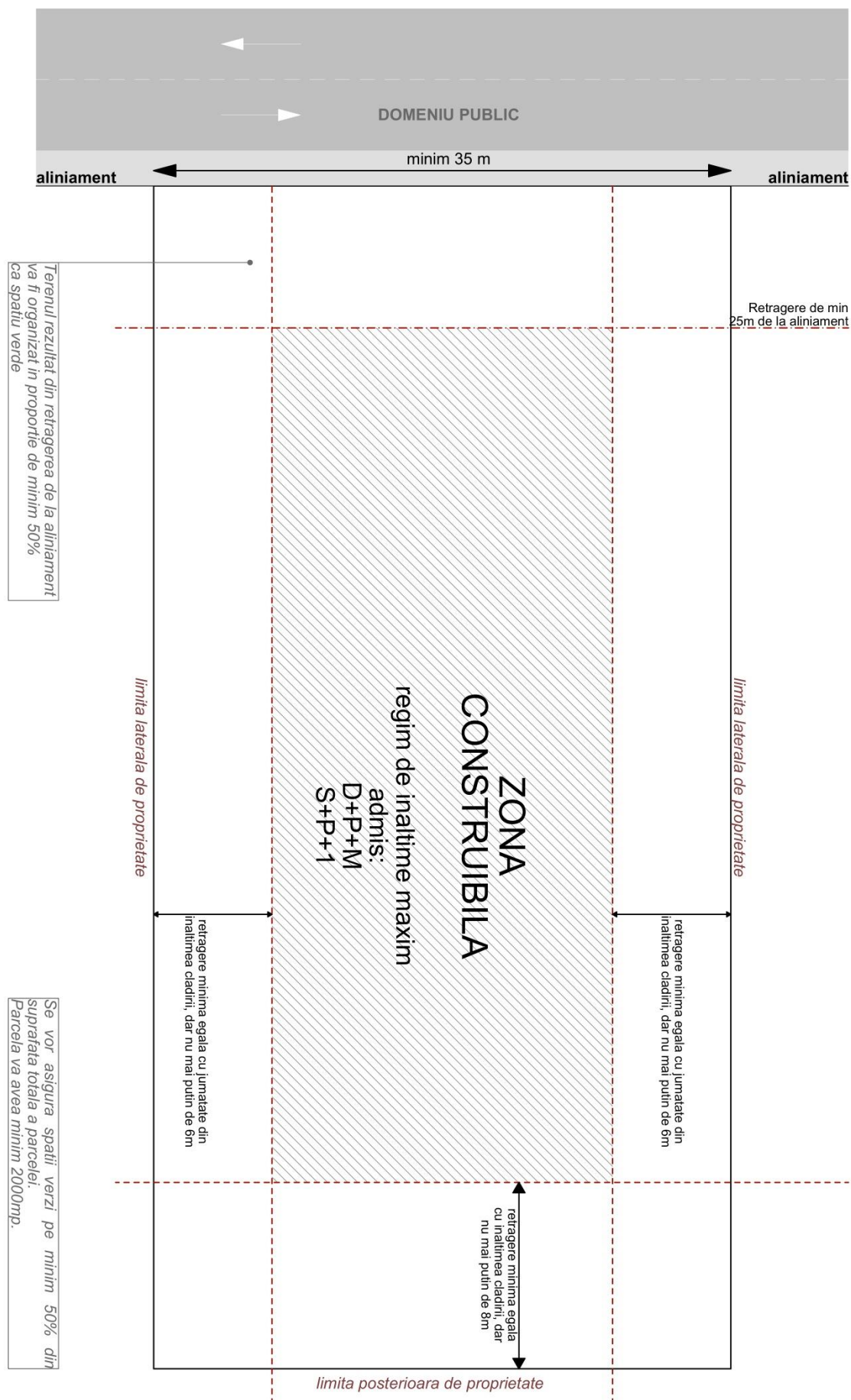
(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirii la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

(2) Față de limitele posterioare de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 8 metri.

(3) Terenurile de sport pot fi alipite de limitele laterale și de limita posterioară de proprietate, cu acordul vecinilor; în caz contrar, respectă o retragere de minim 4m;

### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța minimă între terenuri de sport și construcțiile de pe aceeași parcelă va fi egală cu



Figură 24: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR Va/s

înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

(2) În cazul terenurilor de sport, acestea pot fi alipite de alte terenuri de sport; în caz contrar, vor respecta o distanță de minim 4m față de alte terenuri.

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag. 165.*

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

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

(3) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(4) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

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

(6) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Platformele și traseele de circulație vor urmări terenul natural, acolo unde este posibil. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

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

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora.

(6) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag. 174;

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor permanente va fi de maxim două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului;

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag. 165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

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

(2) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor putea fi tip terasă sau șarpantă, cu o forma simplă, cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.

(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele și acoperișurile terasă;

- (c) În cazurile în care se adoptă soluția acoperișului tip terasă se permite ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală, care va proteja hidroizolația de razele solare prelungindu-i durata de viață, va ajuta la retenția apei pluviale și va spori confortul termic în interiorul clădirii; acest tip de acoperiș terasă va fi calculat ca și spațiu verde;
- (d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând, lucarnele. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.
- (e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.
- (f) Este interzisă realizarea învelitorilor din imitație țiglă ceramică din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.
- (g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..
- (h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.
- (i) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

#### MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla  
ceramica



Tigla de  
beton



Tigla  
metalica  
cu acoperire de  
piatra naturale



Plăci de  
fibrociment



Șindrilă



Paie

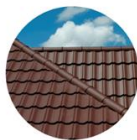


Stuf



Țiglă  
fotovoltaică

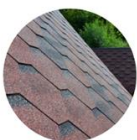
#### MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă  
ceramică  
din tablă



Azbociment



Membrană  
bituminoasă



Alte  
materiale  
sintetice



Tablă  
fălțuită

#### PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



### (3) Fațade

- (a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- (b) La construcțiile noi se interzice utilizarea baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

(d) Paleta cromatica a finisajelor de pe fațade va cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Sunt acceptate accente de culoare atâta timp cât acestea nu depreciază calitatea zonei.

#### MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratată



Placaj de  
piatră

#### MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

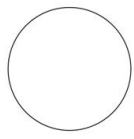


Tablă  
lucioasă



Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similipiatră sau plăci ceramice

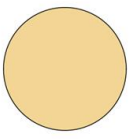
#### CROMATICA recomandată pentru fațade



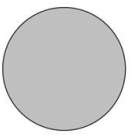
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

#### CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

### Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

#### (1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;

(d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

#### (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

#### (3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) În vederea colectării deșeurilor se va asigura o platformă sau cu un spațiu interior; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.

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

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei.

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 50%.

(3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.

(4) Este obligatorie utilizarea vegetației ca element de mascare a clădirilor cu gabarite ce depășesc scara locului.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

(1) Împrejmuirile sunt opționale. Dacă acestea exista, se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiete, vegetație și vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm. De asemenea, vor fi dublate cu gard viu.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

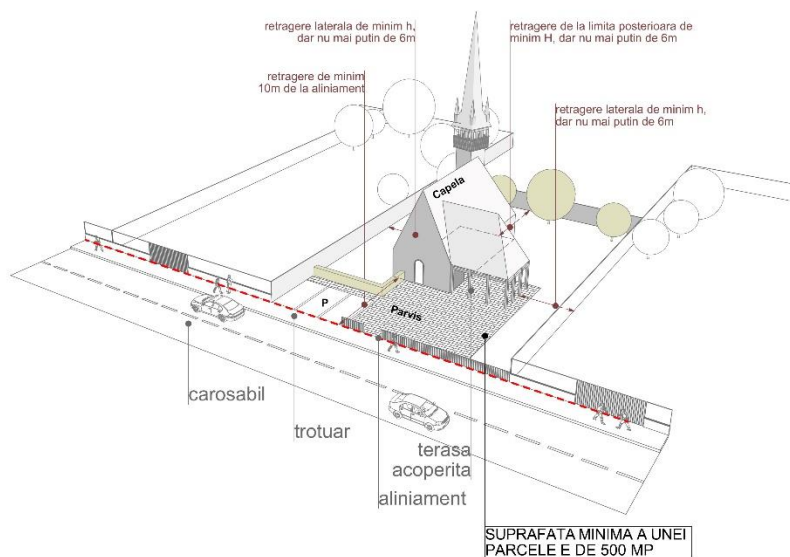
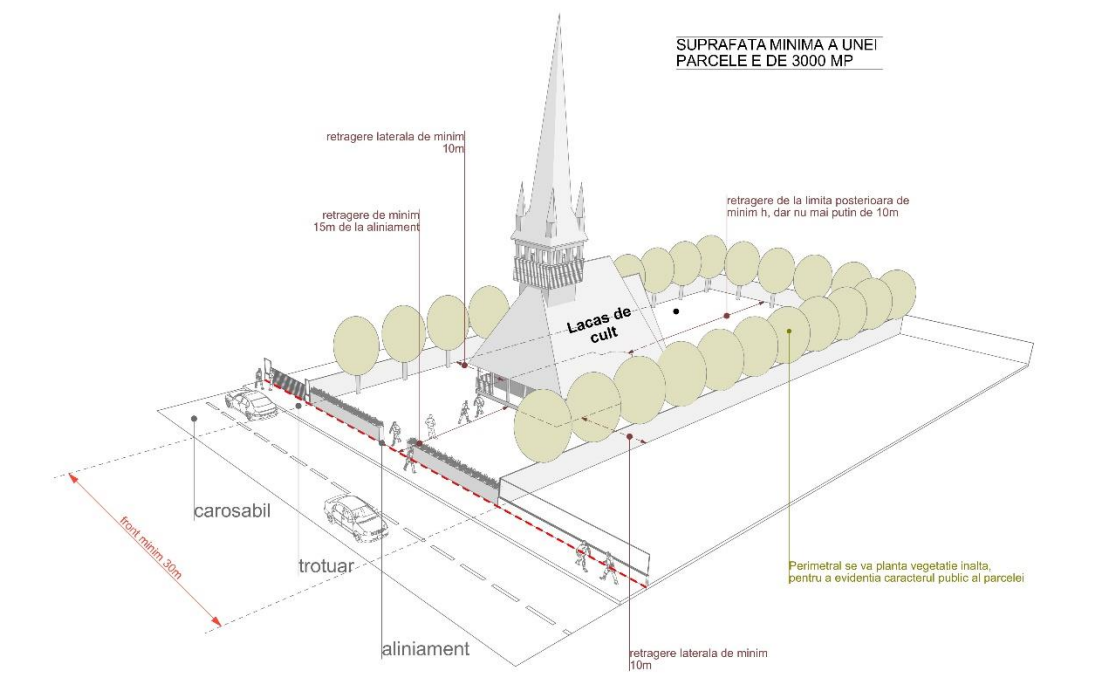
#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 20%

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,2

## Gc- Zonă gospodărie comunală



Img. 23: Schiță explicativă a reglementărilor propuse - UTR Gc

## SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

### Articolul 2: Servituți

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

- (1) Cimitire;
- (2) Lăcaș de cult;
- (3) Capelă mortuară;
- (4) Mausoleu;
- (5) Circulații / platforme carosabile și pietonale;
- (6) Parcaje;
- (7) Amenajări exterioare;
- (8) Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

Nu este cazul.

### Articolul 5: Utilizări interzise

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

## SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

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

#### Lăcașuri de cult:

- suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;
- frontul la stradă să fie de minim 30 metri;

#### Capele și alte construcții anexe:

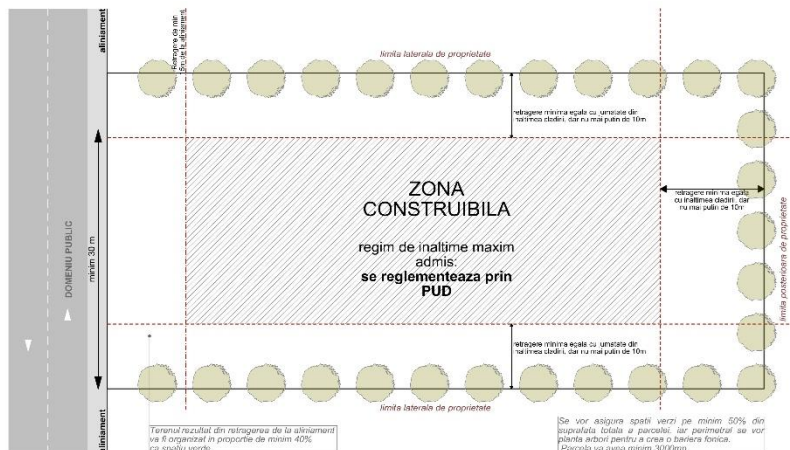
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 500 mp.

#### Cimitire și morminte:

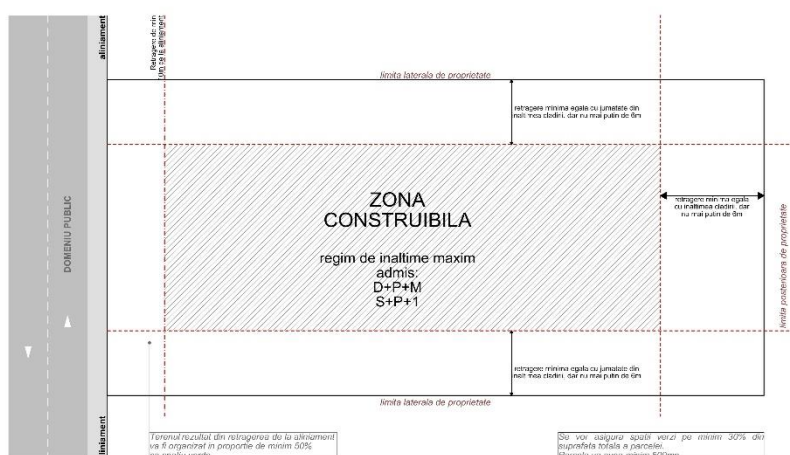
- mormintele simple vor avea dimensiunile de 1.5m x 3m (inclusiv soclul perimetral);

- mormintele duble vor avea dimensiunile de 3m x 3m (inclusiv soclul perimetral);

## Lăcașuri de cult



## Alte funcțiuni



Img. 24: Schemă de amplasare pe parcelă - UTR Gc

### Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

#### Lăcașuri de cult :

- Retragerea de la aliniament va fi de minim 15 m;

#### Alte funcțiuni:

- Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 10 metri.

### Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

#### Lăcașuri de cult :

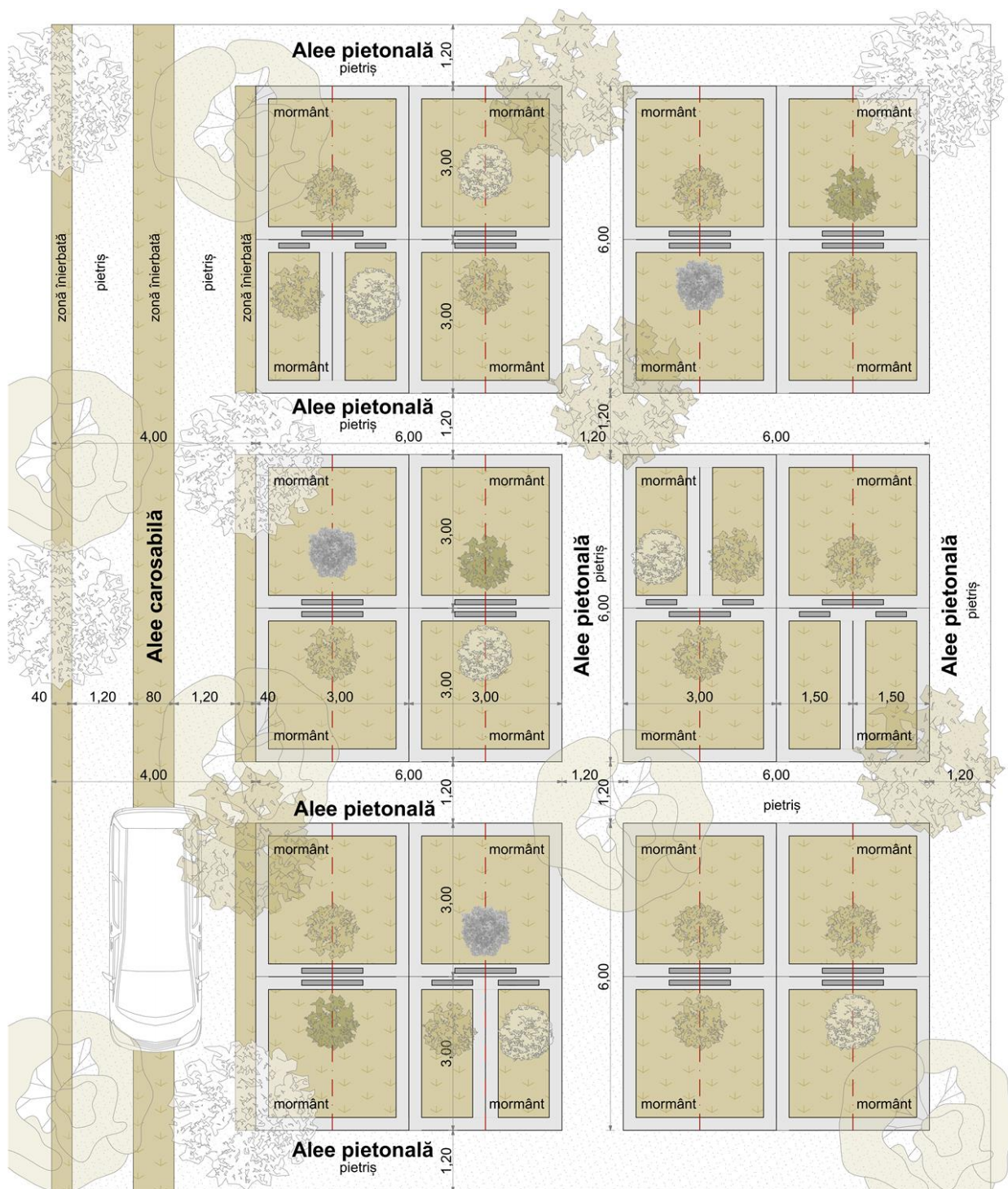
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minimum 10m;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10m.

#### Alte funcțiuni

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirii la streșină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.
- Față de limitele posterioare de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.

### Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.



Img. 25: Schemă de organizare a cimitirelor - circulațiilor auto, pietonale și morminte

### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 metri, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite.

(2) Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

(3) În interiorul cimitirelor :

(a) aleile carosabile vor avea o lățime de 4 metri, parțial pietruită, conform schemei de mai sus.

(b) aleile pietonale vor avea o lățime de minim 1.20 metri și vor fi pietruite (sub stratul de pietriș se va amplasa o folie de geotextil care va împiedica afundarea pietrișului în pământ);

(c) mormintele se vor amplasa conform schiței de mai sus , în cvartale de 6 x 6 metri, în care pot fi organizate, patru morminte duble, accesibile pe două laturi sau opt morminte simple, sau combinații între aceste module.

### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.

(2) Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

(3) Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile cu funcțiunea de lăcaș de cult se va stabili prin PUD.

(2) Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor care au altă funcțiune decât lăcaș de cult va fi de maxim două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12,0 m înălțime față de terenul natural;

*Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

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

(4) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a.) depreciază valorile specificului rural și ale peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

(5) Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona Dealurile Clujului și Câmpia Transilvaniei;

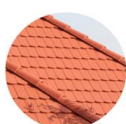
(6) Învelitoare / Șarpantă

(a) Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele horizontale.

MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla ceramica



Tigla de beton



Tigla metalica cu acoperire de piatra naturale



Plăci de fibrociment



Șindrilă



Paie



Stuf



Țiglă fotovoltaică

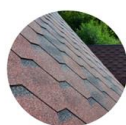
MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă ceramică din tablă



Azbociment



Membrană bituminoasă

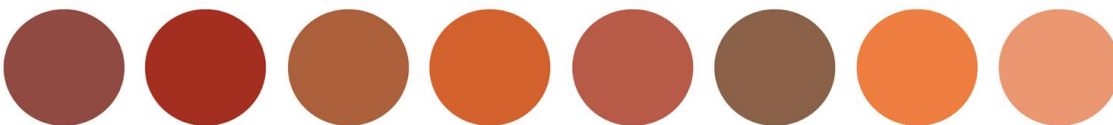


Alte materiale sintetice



Tablă fălțuită

PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



(b) Panta acoperișului va fi între 40°-70°, excepție făcând lucarnele.

(c) În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.

(d) Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte), excepție făcând aruncătorii, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Lungimea lucarnelor nu va depăși 8,0 m.

(e) Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, țiglă fotovoltaică.

(f) Este interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică, azbociment, membrană bituminoasă, tablă fălțuită sau alte materiale sintetice.

(g) Culorile învelitorilor vor fi cât mai apropiate de cele naturale, din gama ocru-portocaliu-vișiniu. Se interzice utilizarea la învelitoare a culorilor stridente și atipice comunei Ciurila: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

(h) Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran.

(i) Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn tratat.

(j) Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș în planul învelitorii.

(7) Fațade

(a) Finisajele fațadelor se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;

(b) La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.

(c) Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.

MATERIALE recomandate pentru fațade



Tencuieli,  
zugrăveli



Piatră



Cărămidă



Lemn  
tratat



Placaj de  
piatră

MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox



Bluștri din  
beton sau  
piatră



Poliuretan,  
policarbonat

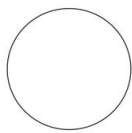


Tablă  
lucioasă



Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de  
ciment sau tencuieli decorative  
mozaicate, similpiatră sau plăci ceramice

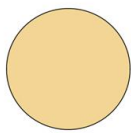
CROMATICA recomandată pentru fațade



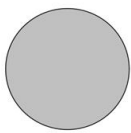
Alb



Albastru  
mieriu



Ocru



Gri

CROMATICA interzisă pentru fațade



Culori  
saturate



Culori  
stridente



Dungi pe  
fațade



Vopsirea  
materialelor  
aparente  
(piatră,  
cărămidă)

(d) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

(e) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

(f) Materiale lăsate aparent precum piatră și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

(8) Tâmplării

(a) Realizarea tâmplăriilor se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

(b) În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

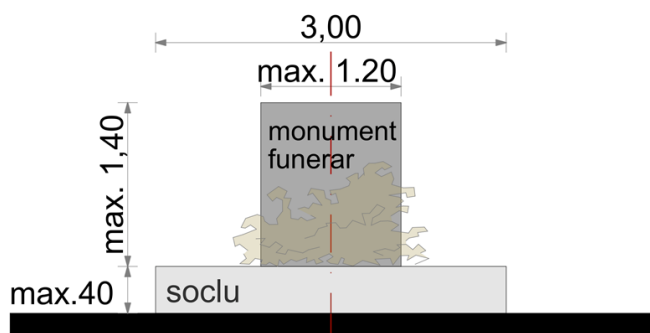
(c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

(d) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

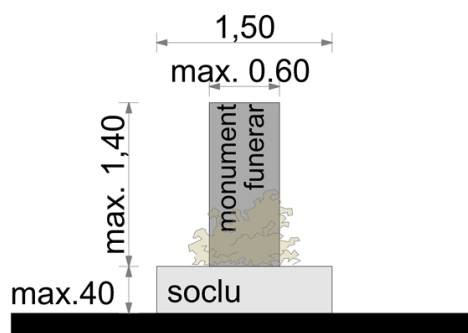
(e) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

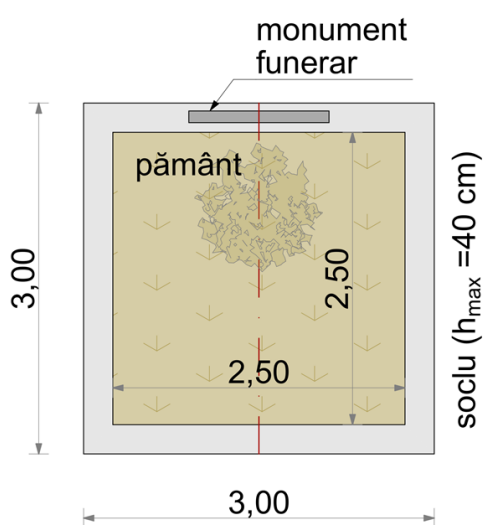
### Aspectul exterior al mormintelor și monumentelor funerare



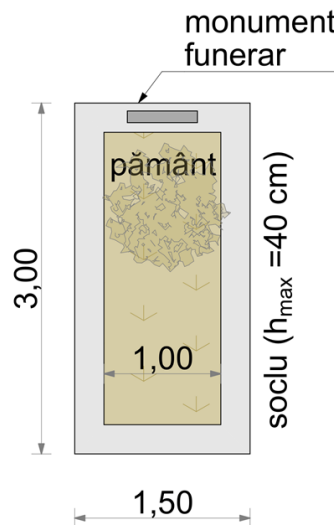
**Mormânt dublu - elevație**



**Mormânt simplu - elevație**



**Mormânt dublu - plan**



**Mormânt simplu - plan**

Img. 26: Considerente privind aspectul exterior al mormintelor și monumentelor funerare

**Mormintele** vor avea următoarele elemente:

- soclu perimetral, cu înălțimea maximă de 40 cm (care poate avea și rol de băncuță)
- monument funerar, care va avea dimensiunile maxime de 0,6m x 1,4m, în cazul mormintelor simple, respectiv 1,2 m x 1,4m, în cazul mormintelor duble
- partea superioară a mormintelor va fi tratată ca grădină de flori, se interzice acoperirea mormintelor cu plăci de beton, piatră sau alte materiale care impermeabilizează.

*Materialele de finisaj care vor fi utilizate pentru soclu sunt: piatra naturală, piatra de râu, beton aparent sau mozaicat.*

*Materialele de finisaj care vor fi utilizate pentru monumentele funerare sunt: piatra naturală, fier forjat, lemn și beton aparent sau mozaicat.*

*Se interzice utilizarea următoarelor materiale: inox, plastic, policarbonat, etc.*

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

(1) Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică, sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține în mod obligatoriu avizul autorităților competente, care administrează resursele de apă.

(2) Se va asigura un spațiu de depozitare/reciclare selectivă a florilor ofilite și a altor deșeuri din plastic, metal și sticlă.

(3) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorităților competente care administrează resursele de apă.

(4) În cimitire aleile carosabile vor fi prevăzute cu iluminat public cu senzori de mișcare.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

#### **Articolul 15: Spații verzi**

##### **Lăcașuri de cult:**

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 50% din suprafața totală a parcelei.

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 40%.

(3) Pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.

##### **Alte funcțiuni:**

(4) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.

(5) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 50%.

(6) În cazul cimitirelor, partea superioară a mormintelor va fi tratată ca grădină de flori, fiind interzisă închiderea cu plăci de beton sau piatră.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

##### **Lăcașuri de cult:**

(1) Împrejmuirile orientate către spațiul public vor fi opace, din piatră, sau transparente, cu o înălțime minimă de 60 cm și maximă de 90 de cm .

(2) Înălțimea împrejmuirilor comune cu parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

##### **Alte construcții**

(3) Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație.

(4) Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 25%

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 0,4

## **E– Zonă echipamente tehnico-edilitare**

### **SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

#### **Articolul 1: Condiționări generale**

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

#### **Articolul 2: Servituți**

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

### **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 3: Utilizări permise**

- (1) Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare și activități conexe – administrative, sociale, etc;
- (2) Amenajări exterioare;
- (3) Împrejmuiri;
- (4) Circulații / platforme carosabile și pietonale.

#### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

Nu este cazul.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face respectând legislația în vigoare referitor la razele de protecție sanitară.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice sau prin servitute de trecere legal instituită. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
- (2) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- (3) Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții. Platformele și traseele de circulație vor urmări terenul natural, acolo unde este posibil. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei;
  - (2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
  - (3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
  - (4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
  - (5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora.
- (1) Necesarul de parcaje se va dimensiona conform ANEXA nr. 4 de la pag.174.

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

- (1) Regimul de înălțime maxim admis al clădirilor permanente va fi de maxim două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: **S+P+1** sau **D+P+M** (subsol, parter și etaj sau demisol, parter și mansardă). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,0 metri.
- Notă: A se consulta schițele explicative din ANEXA nr. 1 de la pag.165.*

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă este asigurată gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) În conformitate cu HG490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG525/1996), se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană.

#### **Articolul 15: Spații verzi**

- (1) Dacă cerințele tehnice ale funcțiunii de bază permit, pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea realizării unei bariere fonice și vizuale.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

- (1) Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație.

(2) Împrejmirile vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

#### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

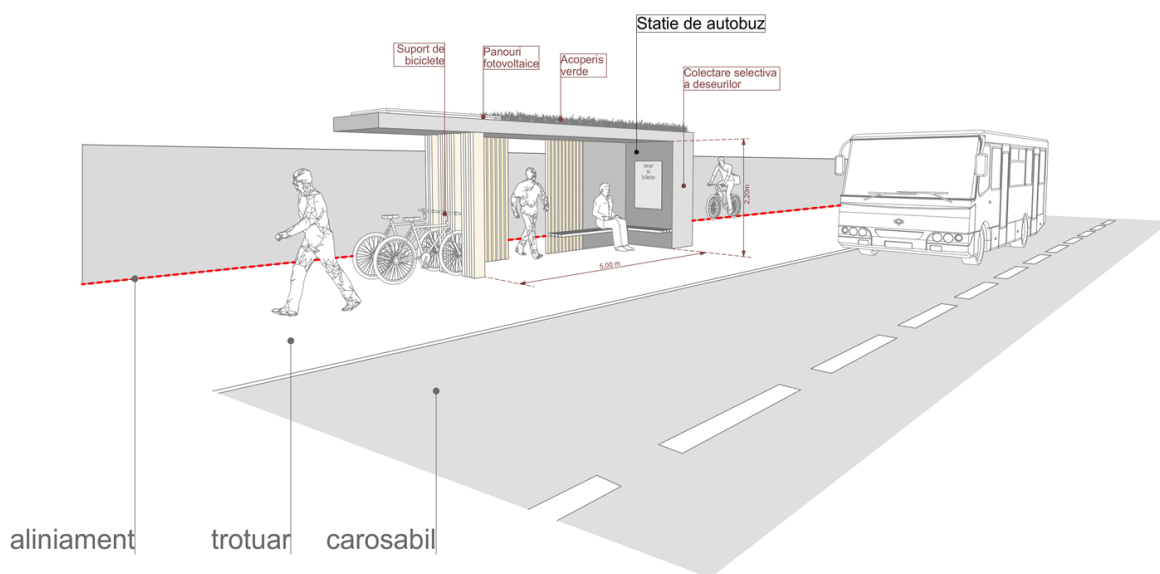
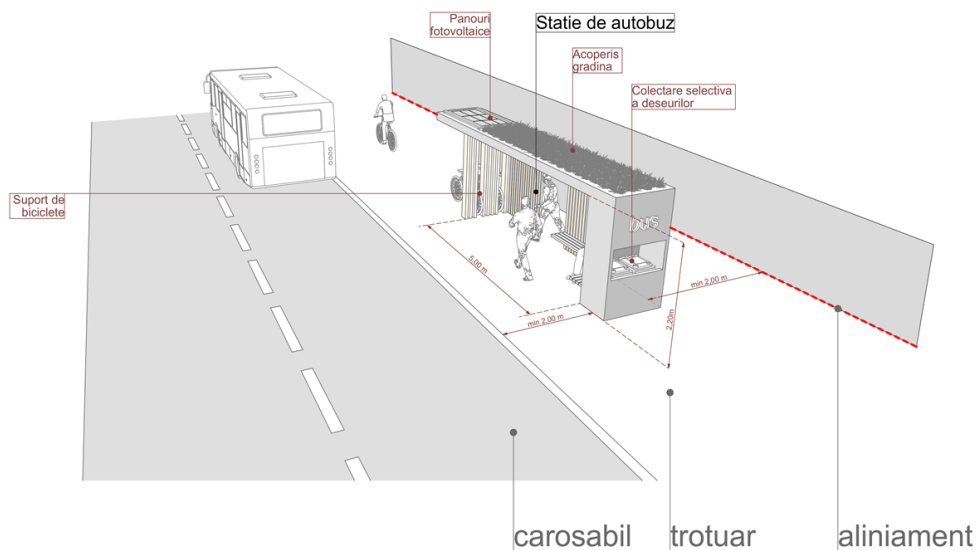
##### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 50%

##### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 1

## Ccr – Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente



Img. 27: Stație de autobuz

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

#### Articolul 1: Condiționări generale

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu **riscuri naturale sau antropice** se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a **infrastructurii tehnico-edilitare**, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în

vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

(3) În zonele care cuprind **valori de patrimoniu cultural construit**, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciurila, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 12.

(4) Profilele stradelor reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgască la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulațiile pietonale să se facă la același nivel cu circulațiile carosabile, pentru a facilita extinderea ulterioară. Separarea dintre circulațiile auto și pietonale se va face prin mijloace de separare și demarcare, care protejează pietonii de eventuale incidente auto.

### **Articolul 2: Servituți**

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

## **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Articolul 3: Utilizări permise**

(1) Circulații rutiere și amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, lucrări de sistematizare verticală, poduri, pasaje, iluminat public, semnalizare și orientare rutieră;

(2) Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;

(3) Circulații pietonale;

(4) Pistă de biciclete;

(5) Rigole;

(6) Rețele edilitare și branșamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

(7) Spații verzi;

(8) Accese spre parcele riverane;

(9) Locuri de joacă pentru copii;

(10) Stații de transport în comun;

(11) Mobilier urban.

### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

Nu este cazul.

### **Articolul 5: Utilizări interzise**

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

(2) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;

- (3) Se interzic orice construcții și amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- (a) lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
  - (b) modernizarea intersecțiilor;
  - (c) realizarea spațiilor de parcare;

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

Nu este cazul.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Nu este cazul.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Nu este cazul.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Nu este cazul.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

(2) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră.

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streașină în punctul cel mai înalt, nu va depăși 3,0 metri.

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

##### **(1) Mobilier urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci, locuri de joacă pentru copii, etc.)**

(a) Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: tip plastic, membrane bituminoase, etc.

(b) Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, băițuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde.

(c) Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale, caracteristice argilei arse.

(d) Zidăriile din piatră vor rămâne aparente sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej și albastru (tradițional).

##### **(2) Pavimente**

(a) Căile de circulație rutieră vor avea îmbrăcăminte de asfalt.

(b) Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

- (1) În interiorul zonei căilor de comunicație rutieră pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- (2) Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- (3) În cazul drumului național rețelele edilitare vor fi amplasate în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului.
- (4) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulații și conduse spre emisari sau canalizare publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile sau parcelele învecinate.
- (5) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### **Articolul 15: Spații verzi**

- (1) În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

- (2) Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație.
- (3) Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă de 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim nu este cazul.

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim nu este cazul.

## **Ds – Zonă destinație specială**

### **SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

#### **Articolul 1: Condiționări generale**

(1) Imobilele localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație nu se supun reglementărilor prevăzute în actualul Regulament Local de Urbanism pentru Zona centrală.

#### **Articolul 2: Servituți**

(1) Nu este cazul.

### **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 3: Utilizări permise**

(1) Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări**

(1) Construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

(1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

(1) Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face respectând legislația în vigoare referitor la razele de protecție sanitară.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 metri.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

(1) Este obligatorie asigurarea accesului carosabil propriu din drumurile publice pentru toate obiectivele noi. Acesta va avea o lățime de minim 3,0 metri, în afara cazului în care, prin avizul unității teritoriale de pompieri, se solicită alte gabarite.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate pofilelor străzilor de acces.

Pentru toate obiectivele publice noi și existente se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.

Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

(2) Este interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

(1) Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă este asigurată gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

#### **Articolul 15: Spații verzi**

(1) Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta minim 30% din suprafața totală a parcelei.

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi plantat cu vegetație înaltă și medie în proporție de minim 20%.

(3) Dacă cerințele tehnice ale funcțiunii de bază permit, pe perimetrul parcelei se va planta o perdea de vegetație înaltă în vederea creării unei bariere fonice și vizuale.

#### **Articolul 16: Împrejmuiri**

(1) Se permite utilizarea de materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, vegetație.

Înălțimea împrejmuirilor din spre spațiul public este de maxim 1,60 m, cu un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm.

### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME RECOMADATE DE UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 50%

#### **Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 1

## MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Prin terenuri din extravilan se înțelege teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale, care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, sau aflate permanent sub ape, definite după cum urmează:

### **UTR TDA - Terenuri cu destinație agricolă:**

- terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
- terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
- terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- terenuri neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;

**UTR P - Terenuri cu destinație forestieră** - terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;

**UTR A - Terenuri aflate permanent sub ape** - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea;

### **Articolul 1: Condiționări generale**

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, realizare de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea precum și lucrările pe terenuri aflate permanent sub ape se va face cu avizul A.N. Apele Române sau cu avizul administratorului cursului de apă, după caz;

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;

În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform Ordinului 119/2014.

### **Articolul 2: Servituți**

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului (îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

În zonele aferente apelor riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:

- ☑ trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
- ☑ amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
- ☑ transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- ☑ transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

## SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Articolul 3: Utilizări permise

Pe toate categoriile de terenuri se pot realiza amenajări de îmbunătățiri funciare constând în lucrări de:

- îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă prin care se asigură, în principal, protecția terenurilor și a oricăror categorii de construcții împotriva inundațiilor, surse locale de apă și emisari pentru scurgerea apelor;
- irigații și orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole. Aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei și, după caz, lucrări de nivelare a terenului;
- desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces;
- combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecția solului, regularizarea scurgerii apei pe versanți, stingerea formațiunilor torențiale, stabilizarea nisipurilor mișcătoare;
- pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatarea miniere, pe alte terenuri neproductive, cuprinzând și lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole și șanțuri de scurgere a apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente, precum și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură și, după caz, pentru silvicultură;
- perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului; alte lucrări realizate prin soluții tehnice și tehnologii noi;

#### **UTR TDA - Terenuri cu destinație agricolă:**

- exploatații și ferme agricole, încadrate conform legii ca exploatații specializate - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate), pajiști;
- construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii **dar nu mai mari de 500 m**, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. ș.a.)
- *Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale* care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- *Stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate)*, care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- *Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente;*
- *Balastiere, cu construcțiile și instalațiile aferente (stații de sortare, etc);*
- *Depozitele și ateliere de tăiat lemne* care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- *Drumuri agricole, piste de biciclete, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară.*

#### **UTR P - Terenuri cu destinație forestieră - conform prevederilor legale specifice (Codul Silvic)**

- În pădurile-parc sunt permise, cu respectarea prevederilor legale specifice, amenajarea de alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2,0 m sau piste pentru biciclete; bănci; iluminat; puncte de informare; toalete ecologice; construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 mp; drumuri forestiere de transport.
- Fazanerii și crescătorii de animale de interes vânătoresc care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii **dar nu mai mari de 500 m**, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea lor.
- *Depozitele și ateliere de tăiat lemne* care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- *Refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară.*

**UTR A -Terenuri aflate permanent sub ape - sunt permise lucrări, activități, amenajări și construcții:**

- lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apa potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement;
- lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran; instalațiile de epurare cu anexele acestora care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
- traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
- amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă.

Pe toate tipurile de terenuri se pot realiza lucrări de construire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețelele tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, lucrări de infrastructură, transport distribuție a energiei electrice, termice sau gaze naturale, rețele de telecomunicații (comunicații radio-TV sau telefonie), ori alte lucrări de infrastructură.

Se permite organizarea de tabere de corturi, evenimente temporare.

#### Articolul 4: Utilizări permise cu condiționări

**UTR TDA - Terenuri cu destinație agricolă:**

- Exploatații și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la "utilizării permise" și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii **depășesc 500m și/sau se suprapun cu** limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii și/sau afectează proprietățile limitrofe cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
- Exploatarea miniere, balastiere, cariere și halde de orice fel, gropi de împrumut, gropi de gunoi, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
- Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:
- care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- care servesc activităților agricole, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale sau naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare;
- cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.
- Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de

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

- Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole;
- În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
  - rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
  - stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face **subteran** ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor.

#### ***UTR P - Terenuri cu destinație forestieră - conform prevederilor legale specifice (Codul Silvic)***

Se pot realiza sedii administrative, cabane, păstrăvării, spații industriale, care să deservească fondul silvic și cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ).

#### **Articolul 5: Utilizări interzise**

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

Pe terenurile din extravilan care se suprapun cu siturile Natura 2000 este interzisă utilizarea mijloacelor motorizate precum ATV-uri, motociclete, autovehicule off-road și altele asemenea în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public.

Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.

Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.

Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase.

Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

### **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### **Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor**

Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 5.000 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public;

Față de condiția de mai sus se admit abateri de până la 10%;

Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUZ);

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute.

Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va respecta o retragere de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului;  
Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m;  
Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea legislației în ceea ce privește sănătatea populației și stingerea incendiilor;  
Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 10: Condiții de acces și circulații**

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

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării exploatațiilor pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate corespunzător, de către o firmă de salubritate specializată.

#### **Articolul 11: Staționarea autovehiculelor**

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

Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului; Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înnierbate.

#### **Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor**

Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole regimul de înălțime admis este:  
Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M);

Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv.

Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

#### **Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificul rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă; Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;

*Volumetria* construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;

*Acoperișurile* vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fălțuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Streașina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn băițuit. Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

*Materialele de finisaj pentru fațade* vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ș.a.; La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlilipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului. *Ornamente pe fațadă* - Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

*Cromatica* - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.); Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămida nu vor fi vopsite putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

*Tâmplării* (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc, o impun, se va utiliza tâmplărie metalică. Culorile admise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

*Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele* - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele permise sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoasă se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției. În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, având dimensiunea de 10,00 x 4,00 m cu următoarele condiții:

- (1) minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față;
- (2) distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
- (3) minimum 50,00 m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;
- (4) În afara curbilor cu vizibilitate redusă;
- (5) la minimum 50,00 m față de intersecțiile semaforizate.

Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

#### **Articolul 14: Condiții de echipare edilitară**

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate corespunzător, de către o firmă de salubritate specializată.

*Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente*

Articolul 1: Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau, în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii;

Articolul 2: Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;

*Realizarea rețelilor edilitare*

Articolul 1: Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă; În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a

curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

*Apele pluviale:*

Articolul 1: Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 500 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

*Instalații și echipamente*

Articolul 1: Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Construcția va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

**Articolul 15: Spații verzi**

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor – livadă. Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei;

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific.

Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

*Pavimente exterioare* - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi; Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

**Articolul 16: Împrejmuiri**

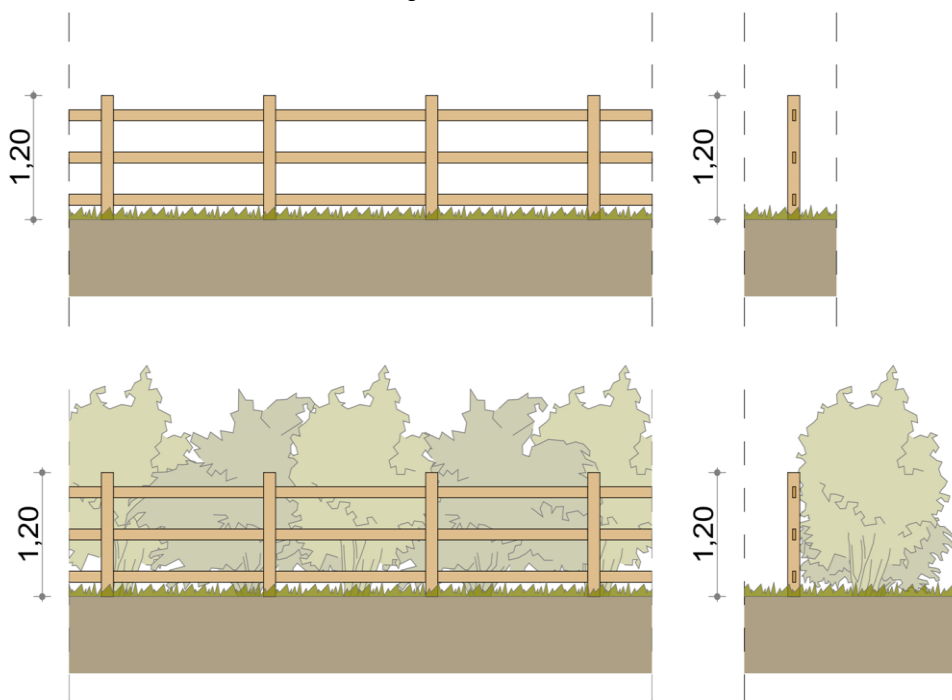
În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale; este strict interzisă realizarea împrejmuirilor opace.

Împrejmuirea construcțiilor/terenurilor se va realiza din materiale naturale (lemn sau nuiele) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

În **UTR P - Terenuri cu destinație forestieră**, sunt strict interzise împrejmuirile de orice tip.



Img. 28: Exemple de împrejmuire din lemn, simplă sau dublată de gard viu

#### SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

##### Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

0 % - pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

10% - pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max. 10% din suprafața totală a exploatației agricole;

10 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;

50 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max. 10% din suprafața totală a exploatației;

30 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;

5 % - pentru păduri, parc

Pentru construcțiile agricole și anexele acestora, se introduce obligativitatea realizării unui PUZ dacă zona de protecție sanitară afectează zone din intravilan.

##### Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

0,0 - pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere

0,2 - pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole; raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației agricole;

0.2 – pentru pavilioane și construcții temporare

0,3 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;

1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;

1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor, care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;

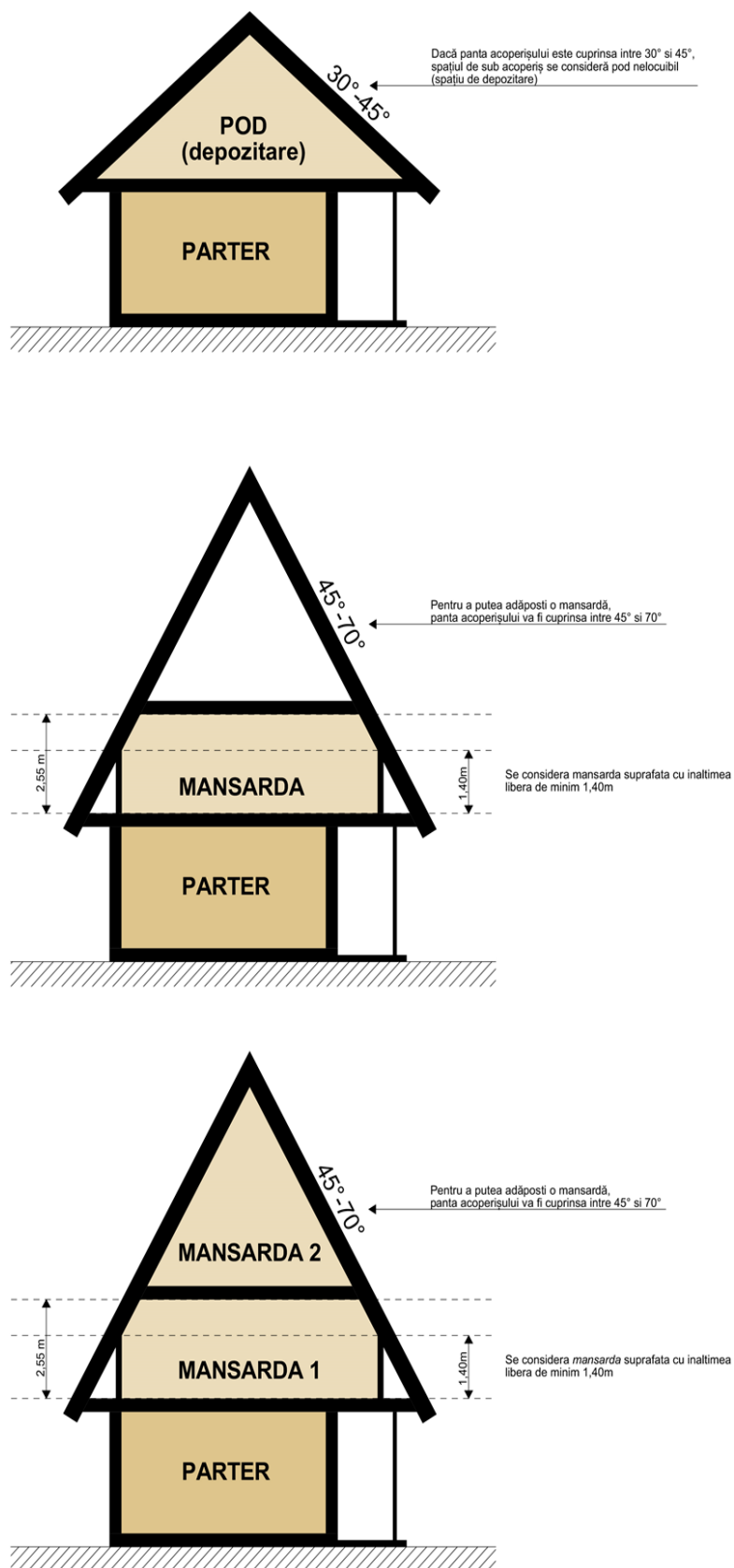
Pentru construcțiile agricole și anexele acestora, se introduce obligativitatea realizării unui PUZ dacă zona de protecție sanitară afectează zone din intravilan.

**Întocmit:**

**Șef Proiect:** arh. Horațiu Răcășan

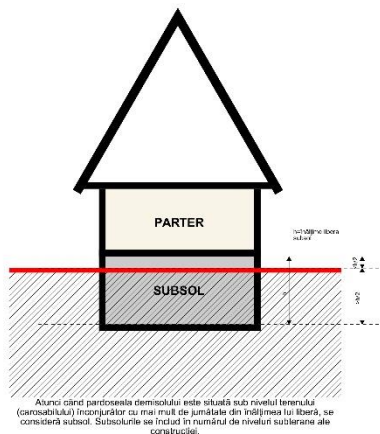
**Redactat:** arh. Cezar Cîmpeanu, arh. Crina Petca

## ANEXA NR. 1

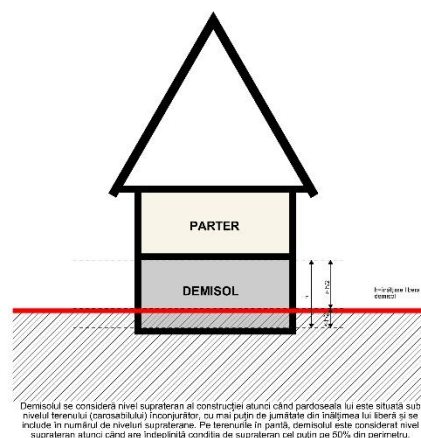
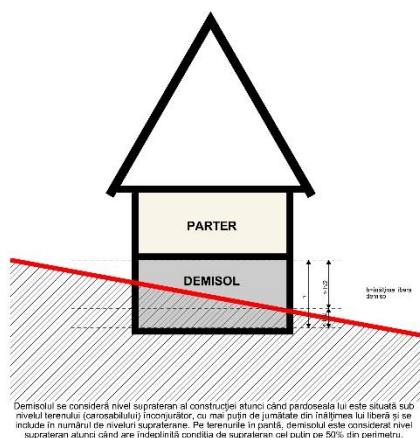


Schiță explicativă pentru diferențiere mansardă/ pod nelocuibil

**SUBSOL**

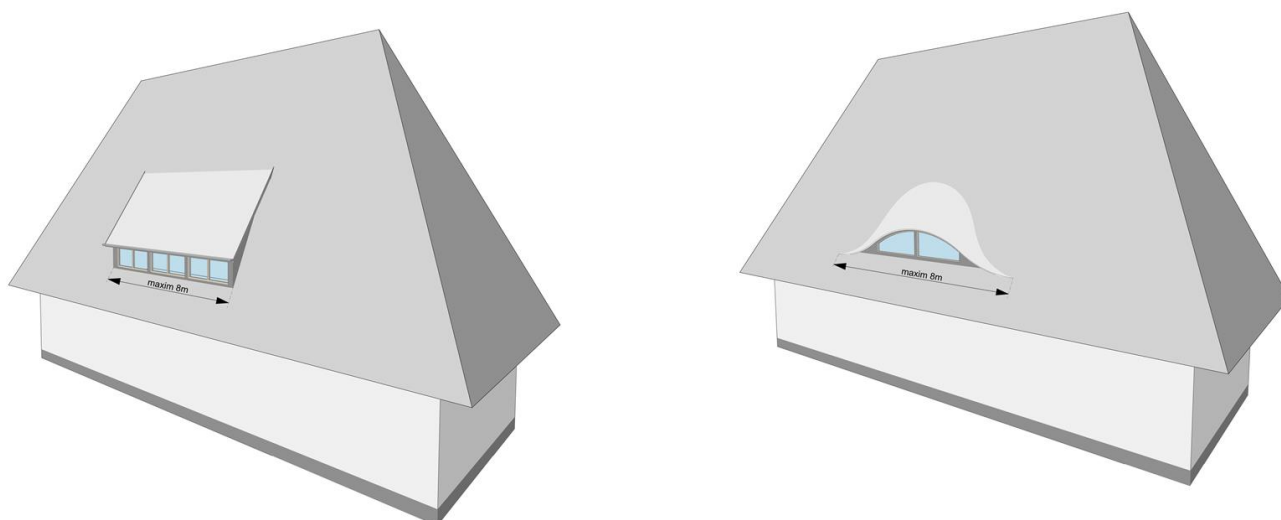


**DEMISOL**

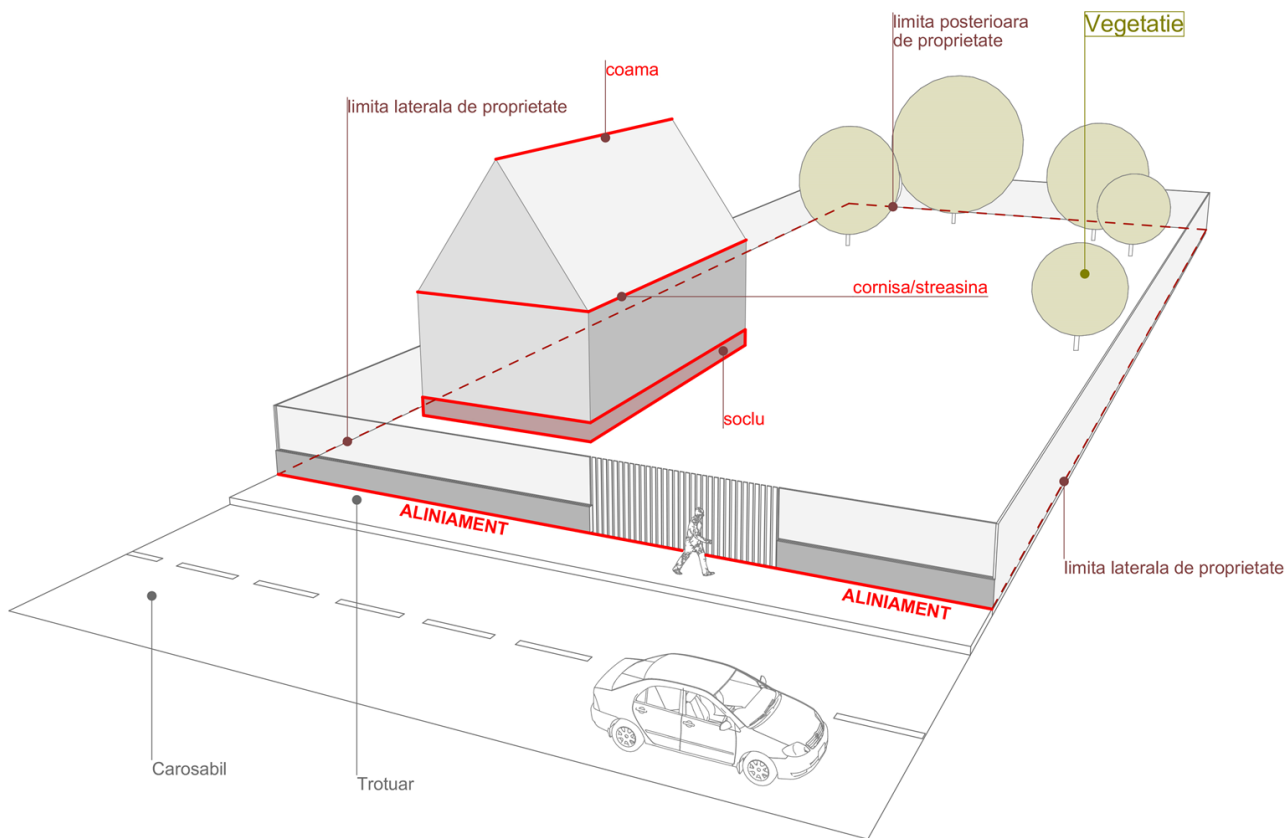


**Schiță explicativă pentru diferențiere subsol/demisol**

**TIPURI DE LUCARNE PERMISE**



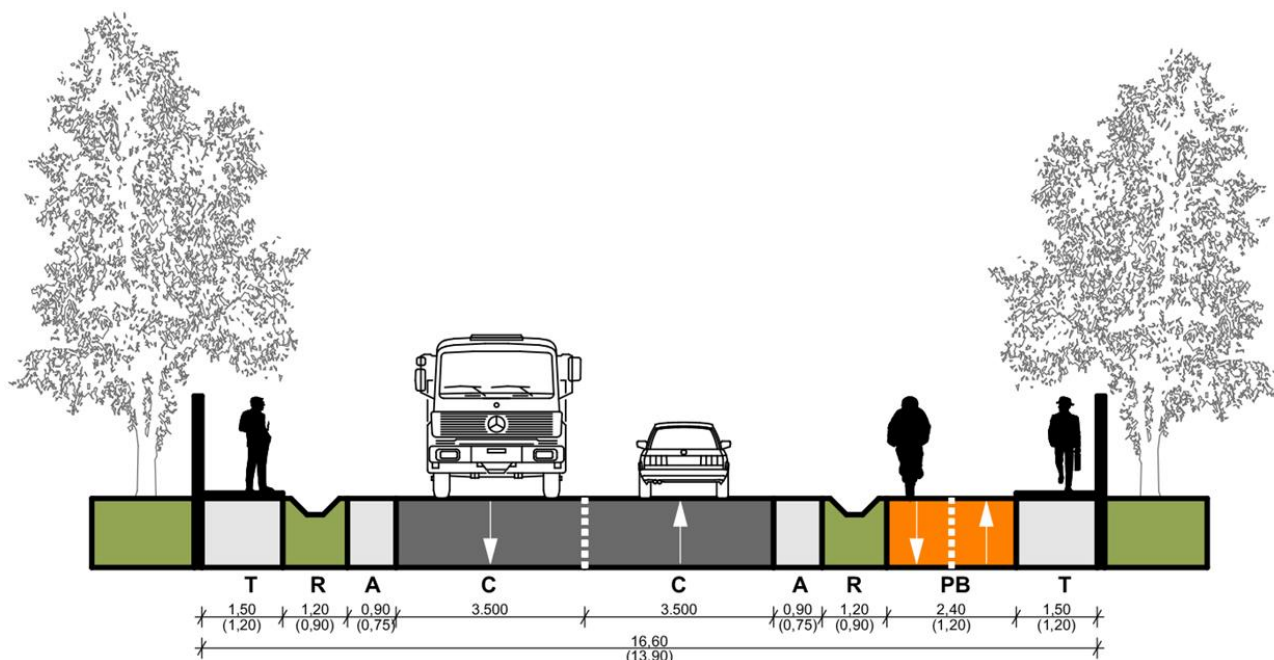
**Schiță explicativă pentru tipurile de lucarne permise**



## Schiță explicativă pentru termeni utilizați

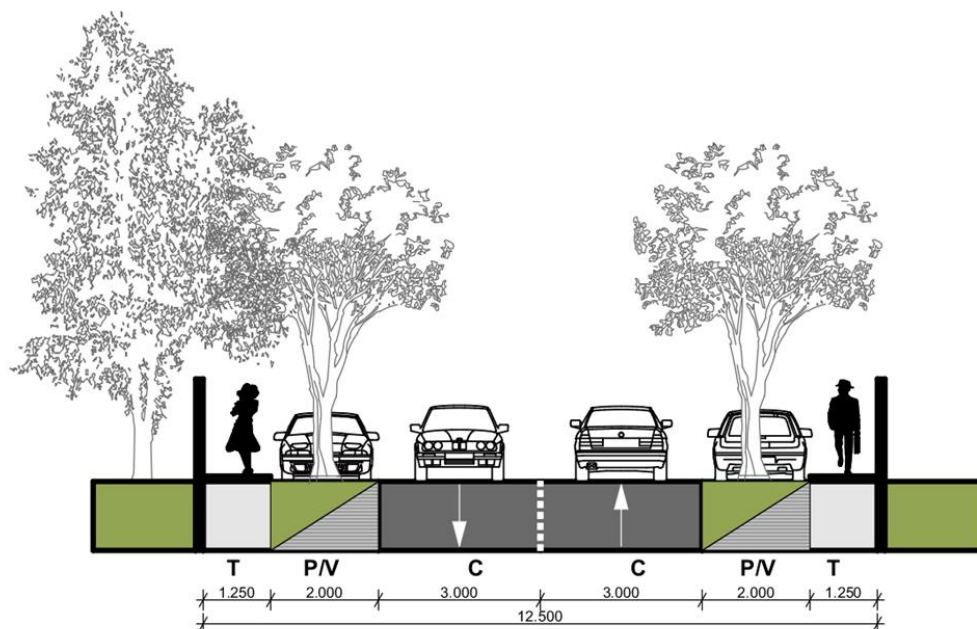
## ANEXA NR. 2

### PROFILE STRADALE - *Secțiuni caracteristice*



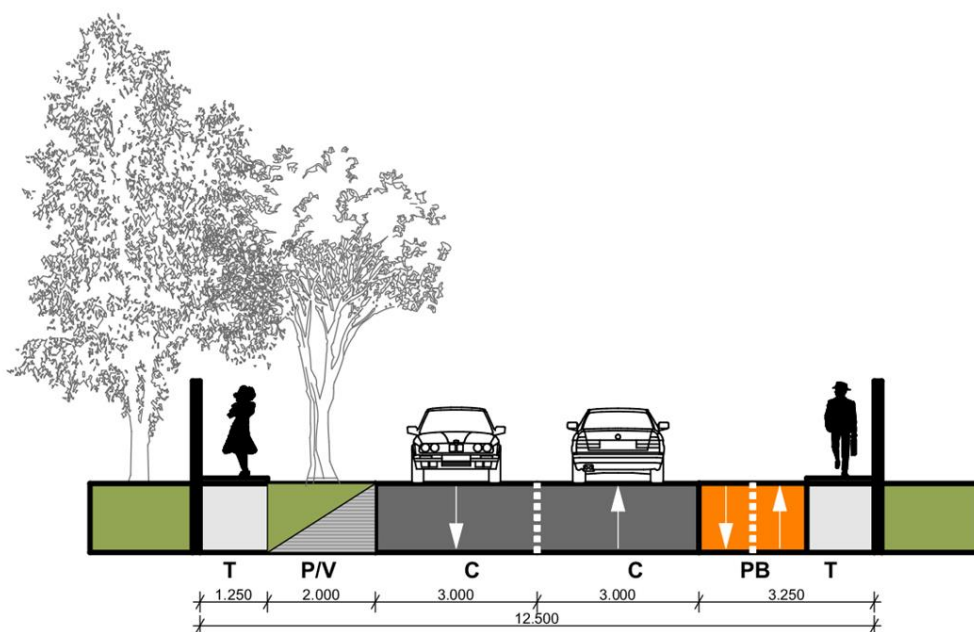
**A - PROFIL STRADAL - Drum județean/comunal - 16,6 m (minim 13,90 m)**

T=Trotuar; PB=Pistă de biciclete; C=Carosabil; A= Acostament; R=Rigola inierbata;

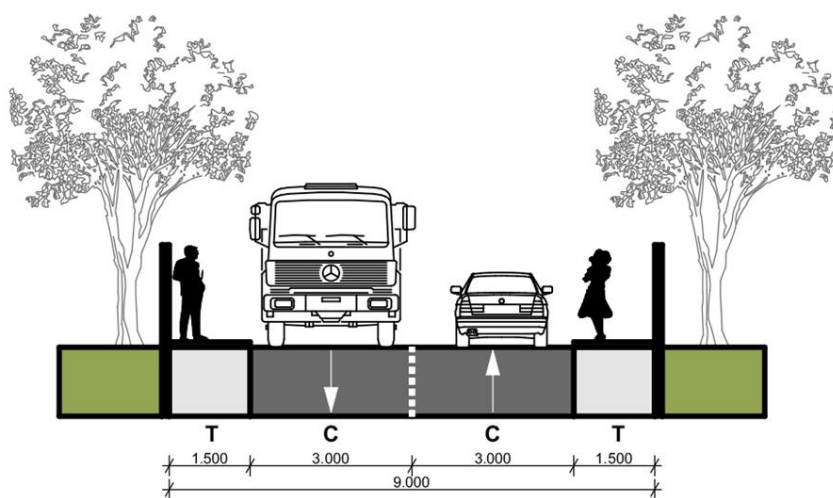


**B1 - PROFIL STRADAL - Stradă colectoare - 12.5 m**

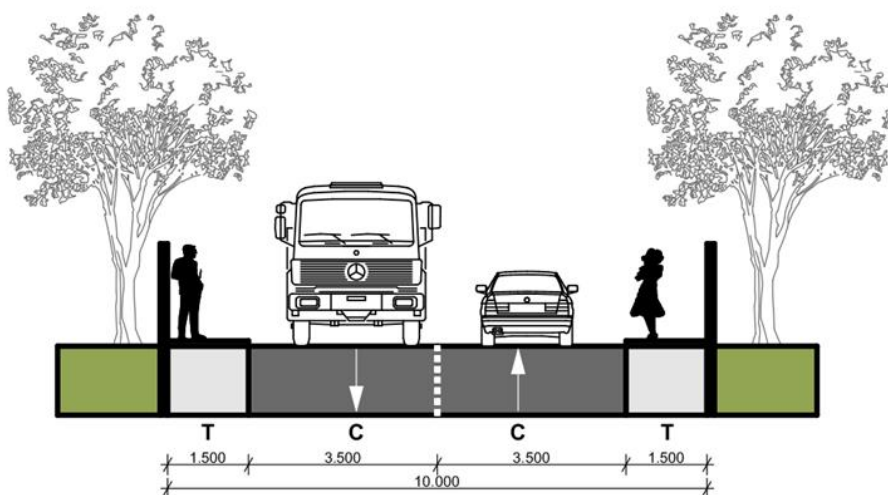
T=Trotuar; C=Carosabil; P=Suprafete adiacente pentru parcare; V=Fasie plantata



**B2 - PROFIL STRADAL - Stradă limitrofă intravilan - 12.5 m**  
T=Trotuar; C=Carosabil; PB=Piste de bicicliști; V=Fasie plantata

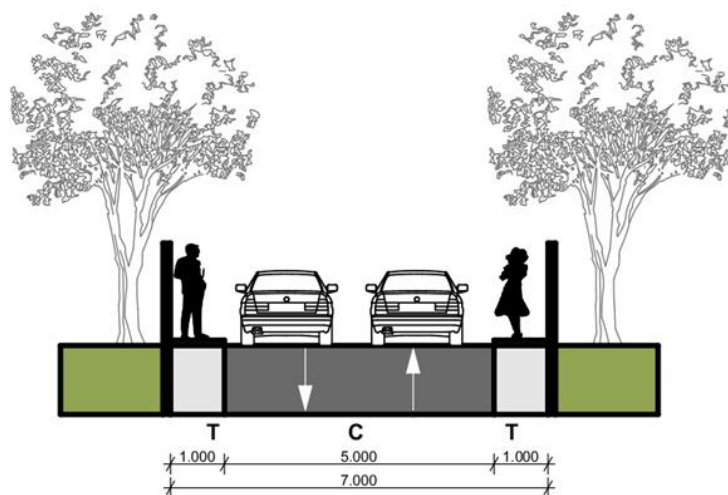


**C1 - PROFIL STRADAL - Stradă de deservire locala - 9 m**  
T=Trotuar; C=Carosabil



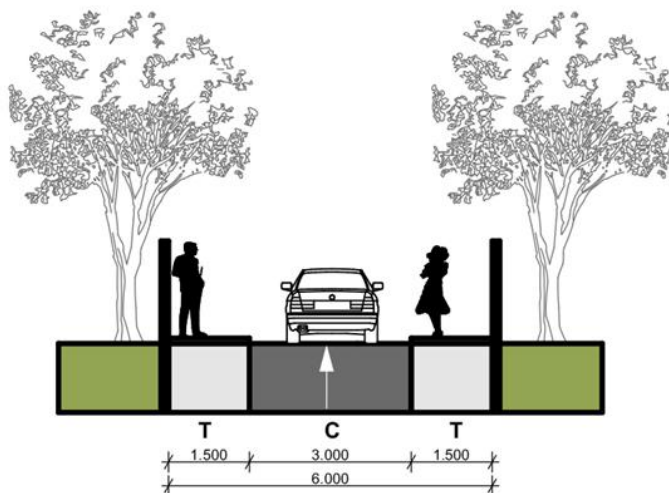
**C2 - PROFIL STRADAL - Stradă de deservire locala - 10 m**

T=Trotuar; C=Carosabil



**D1 - PROFIL STRADAL - Stradă sens unic/cu alveole de asteptare - 7 m**

T=Trotuar; C=Carosabil



**D2 - PROFIL STRADAL - Stradă sens unic- 6 m**

T=Trotuar; C=Carosabil

## ANEXA NR. 3

### GLOSAR DE TERMENI

- **Anexe gospodărești** : Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.  
În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea. *(Legea 50/1991 actualizată 2016)*
- **Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole** : Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. *(Legea 50/1991 actualizată 2016)*
- **Autorizația de construire/desființare**: Actul de autoritate al administrației publice locale- consilii județene și consilii locale municipale, orășenești și comunale -, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin prezenta documentație.
- **Avizare/aprobare** :
  - **Avizare** - procedura de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările.  
Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.
  - **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise.  
Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare teritorială și urbanistica, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Bilanț teritorial**: Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit. *(G.M.-007-2000)*
- **Construcții cu caracter provizoriu** : construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive. *(Legea 50/1991 actualizată 2016)*
- **Firma** : Elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripționează date de identificare a unei instituții publice, societăți comerciale, fundații, denumirea comercială,

**obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.** (Legea 50/1991 actualizată 2016)

- **Indicatori urbanistici** : instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
  - **Procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
  - **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- *Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:*
  - *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
  - *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*(Legea 350/2001)
- **Împrejmuiri**: Construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămida, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci - , ori prin plantații specifice. (Legea 50/1991 actualizată 2016)
- **Înălțimea construcțiilor**: Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
  - streșină, pentru construcțiile cu acoperișurile cu pantă continuă;
  - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș-terasă sau cu pante mărginite cu atic;
  - streășina lucarnelor. (G.M.-007-2000)
- **Locuri de joacă și agrement** : Construcții specifice pentru divertisment, recreere și sport pentru populație. (Legea 50/1991 actualizată 2016)
- **Lucrări de construcții** : Operațiunile specifice prin care se realizează construcții de orice fel: civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, căi de comunicații, lucrări inginerești, de artă etc. și se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc. (Legea 50/1991 actualizată 2016)
- **Lucrări de modificare** : Lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora.  
Lucrările de modificare pot fi:
  - a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
  - b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări

interioare și recompartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat. Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții. (*Legea 50/1991 actualizată 2016*)

- **Lucrări de reabilitare** : Orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege. (*Legea 50/1991 actualizată 2016*)
- **Mobilier urban**: Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe , estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc. (*G.M.-007-2000*)
- **Parcelare** : Operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionării sau vânzării loturilor rezultate.
- **Schimbare de destinație** : În înțelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.
- **Servitute** : Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar. (*G.M.-007-2000*)
- **Teritoriu intravilan** : totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (*Legea 350/2001*)
- **Teritoriu extravilan** : suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan. (*Legea 350/2001*)
- **Zonă constructibilă** : Teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul General de Urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate. (*G.M.-007-2000*) În cazul unei parcele, delimitează terenul pe care este permisă realizarea de noi construcții după retragerea de la limitele parcelei, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism.
- **Zonă de risc natural** : areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. (*Legea 350/2001*)

## ANEXA NR. 4

### *Necesarul de parcuri*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

- (1) **Construcții administrative** - vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- (2) **Construcții financiar-bancare** - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- (3) **Construcții comerciale** - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - (a) un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
  - (b) un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
  - (c) un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
  - (d) un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
  - (e) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (4) **Construcții de cult** - Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- (5) **Construcții culturale** - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
  - (a) pentru construcțiile cu destinația de expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
  - (b) pentru construcțiile cu funcțiunea de: biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, se va asigura câte un loc la 10-20 de locuri în sala.
- (6) **Construcții de învățământ**
  - (a) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
  - (b) Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform punctului de mai sus se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
  - (c) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.
- (7) **Construcții de sănătate** - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
  - (a) pentru spitale, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban sau dispensar rural, se va asigura câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
  - (b) pentru alte unități sanitare, creșe și leagăn de copii, se va asigura câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
  - (c) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
- (8) **Construcții sportive** - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- (a) pentru construcții cu funcțiunea de complex sportiv, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive se va asigura un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- (b) pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir și popicării, se va asigura un loc de parcare la 30 de persoane

**(9) Construcții și amenajări de agrement**

- (a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
- (b) Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

**(10) Construcții de turism**

- (a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- (b) Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**(11) Construcții industriale** - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- (a) activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- (b) activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- (c) activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

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